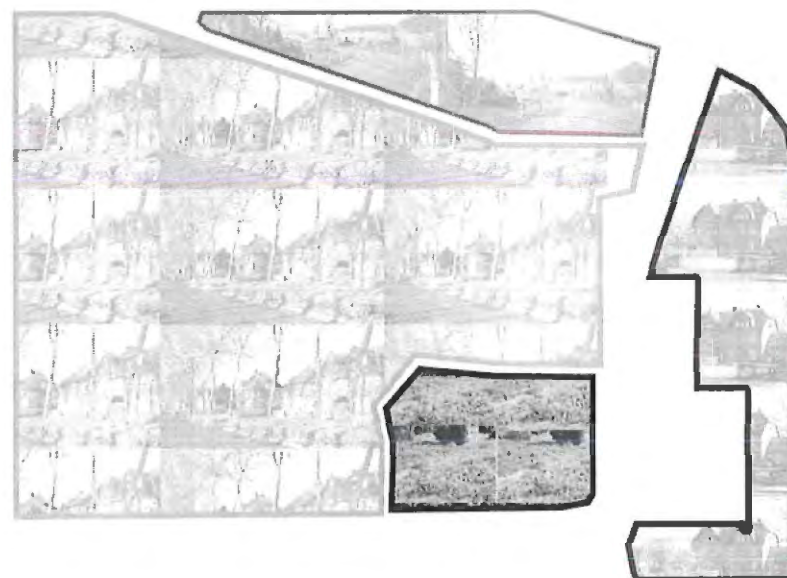






DEEL 1: UITGANGSPUNTEN

- GLOBAAL KADER
- PROJECTGEBIED

DEEL 2: VISIE

- VISIE / DOELSTELLINGEN
- CONCEPTEN

DEEL 3: UITWERKING

- ONDERDELEN
- SNEDES
- REFERENTIEBEELDEN

DEEL 4: TOTAALBEELD

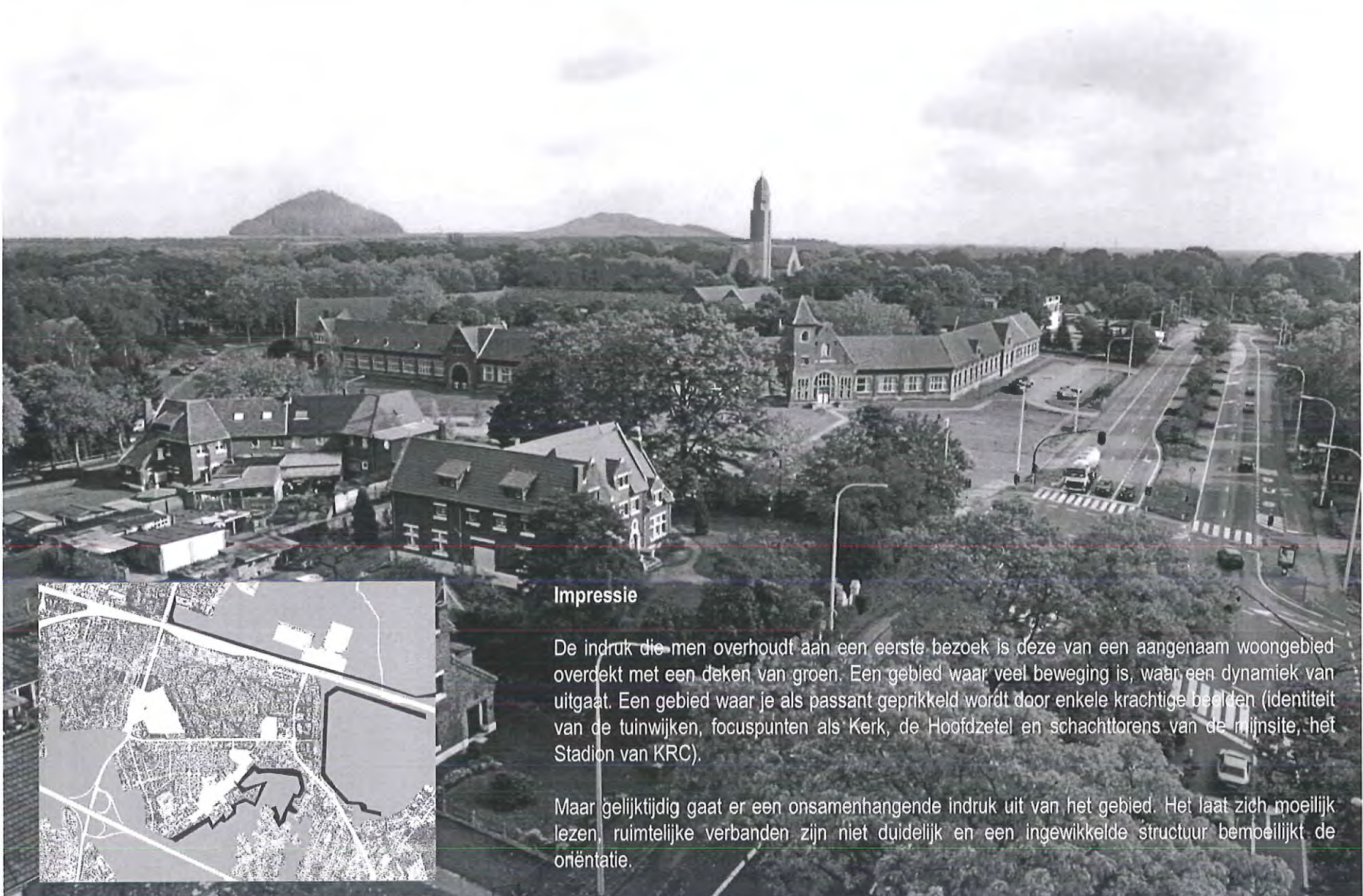
- TOTAALBEELD
- SCHETSEN

DEEL 5: FASERING & RAMING

DEEL 6: BIJLAGE

INHOUDSTAFEL





Impressie

De indruk die men overhoudt aan een eerste bezoek is deze van een aangenaam woongebied overdekt met een deken van groen. Een gebied waar veel beweging is, waar een dynamiek van uitgaat. Een gebied waar je als passant geprikkeld wordt door enkele krachtige beelden (identiteit van de tuinvijken, focuspunten als Kerk, de Hoofdzetel en schachtlorens van de mijnsite, het Stadion van KRC).

Maar gelijktijdig gaat er een onsamenvangende indruk uit van het gebied. Het laat zich moeilijk lezen, ruimtelijke verbanden zijn niet duidelijk en een ingewikkelde structuur bemoeilijkt de oriëntatie.

Als we de huidige ruimtelijke toestand beschouwen, kunnen we gebied lezen als twee samenstellende componenten:

Woonenclaves

De heterogene samenstelling van diverse woonenclaves en verkavelingen is een eerste onderdeel van de bebouwde ruimte van Waterschei. Ze zijn herkenbaar als enclaves doordat ze elk een karakteristiek beeld hebben en de contrastwerking uitvergroot wordt door de nevenschikking. Elk zijn ze ontwikkeld vanuit een eigen uniek systeem, worden ze gekenmerkt door eigen stedenbouwkundige en architecturale concepten.

De verschillende woonwijken, onderdelen van diverse historische lagen (wijken van Oud Waterschei geënt op buurt- en veldwegen, Cités gericht op hoofdassen van de Mijnzetel, recente verkavelingen opgehangen zijn aan de invalswegen), zijn getransformeerd tot entiteiten die opgehangen aan de Autosnelweg E 314 via de voormalige secundaire kolenavenues A. Dumontlaan, Hoevenzavellaan en Onderwijslaan. Ze fungeren als krachtige slagaders voor de diverse woonenclaves.



WOONENCLAVES gekoppeld aan ONTSLUITINGSINFRASTRUCTUUR met superpositie van SYSTEEMONDERSTEUNEND GROEN

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| a. | La cité-jardin | |
| b. | La cité industrielle | |
| c. | Kolenslagcités | |
| d. | Nieuwe Texaswijk | |
| e. | Wijken Oud Waterschei | |
| f. | Recente verkavelingen | |
| | | g. Daartussen kleine verkavelingen die zich elk afzonderlijk en individueel koppelen aan grote ontsluitingsinfrastructuur.
Vb. fermettes op restgebieden |

Als we de huidige ruimtelijke toestand beschouwen, kunnen we gebied proberen te lezen in twee samenstellende componenten:

Functionele entiteiten

De verschillende functionele entiteiten ('scholencampus', Stalenstraat, ...) en activiteitscentra (Stadion KRC en ontwikkeling Oude Mijnsite) enten zich éézijdig op het ontsluitingssysteem. De functionele kolenavenues uit het 'Plan d' Ensemble' zijn getransformeerd tot onderdelen van een ontsluitings-machine, gekoppeld aan de E314.



FUNCTIONELE ENTITEITEN gekoppeld aan ONTSLUITINGS-INFRASTRUCTUUR ingedrukt in een grootschalig en GROEN LANDSCHAP

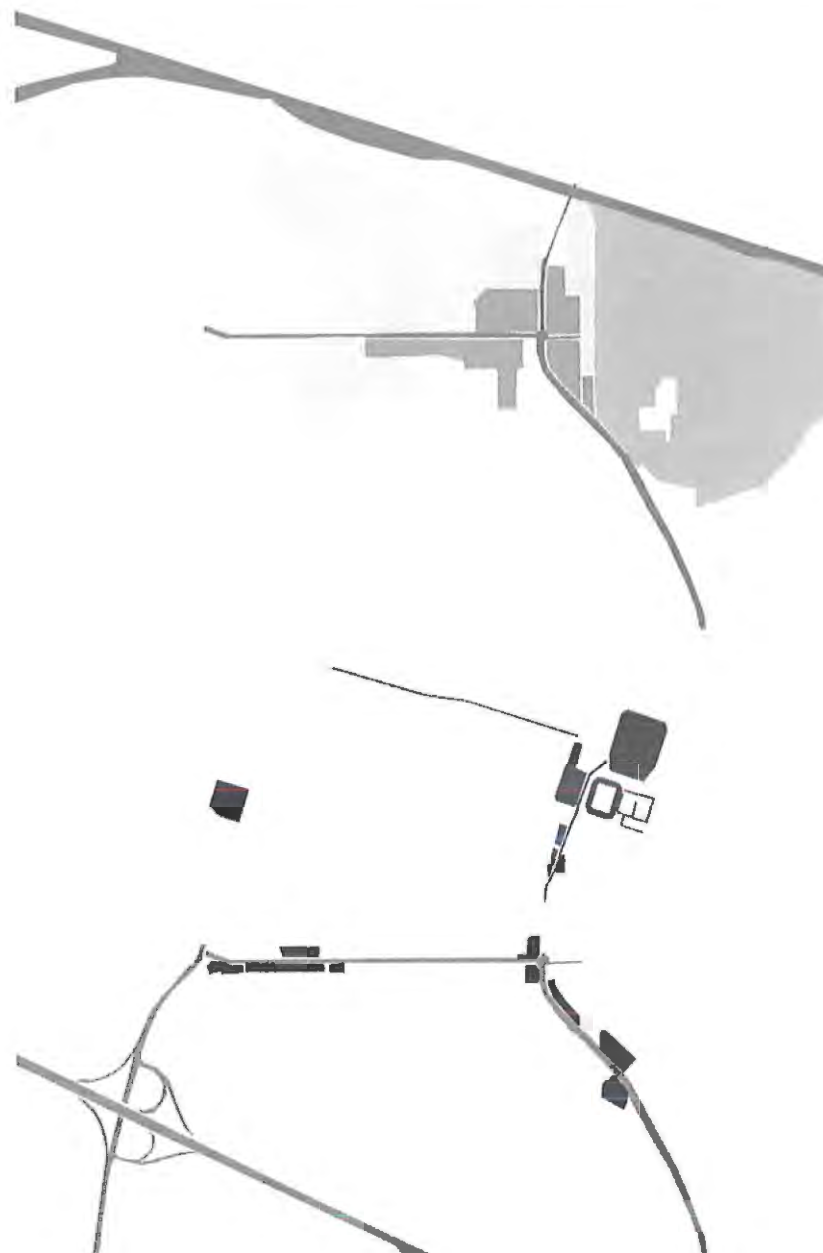
- | | | |
|----|--|---|
| a. | Scholen en dienstencluster | |
| b. | KRC Genk | |
| c. | Stalenstraat | |
| d. | Terreinen Oude Mijnsite
(nieuwe ontwikkeling Bedrijvensite) | |
| e. | Groene plekken
(voetbalvelden, begraafplaats, park) | |
| f. | St-Janssite. | |
| | | g. Ook hier richten nieuwe functies zich
elk afzonderlijk en individueel op de
nieuwe ontsluitingsinfrastructuur.
Vb. Casino, Benzinstation,
baanwinkels langs Onderwijslaan, ... |

'Het is op zich een hybride omgeving opgebouwd door middel van voortdurend aangezette maar onvoltooide, afgebroken en vervormde ontwikkelingen.'

Uit: Geschiedenis op zoek naar waardig vervolg, LOECKX, André, Koning Boudewijnstichting, 1991; 'Hoofdstuk 1; Waterschei-lez-Genck', Bruno De Meulder

Fragmentatie door ...

- a. Onafgewerktheid in de tijd van grootschalige ontwikkelingen
vb. *Plan d' Ensemble, Mijnzetel A. Dumont, St-Janssite als functionele knoop*
- b. functionele linkers die wegvallen door functieverlies
vb. *woonenclaves behorend bij de Mijnzetel, ...*
- c. transformatie door nieuw ontsluitingssysteem gericht op de auto en heroriëntatie van historische fragmenten
vb. *ontwikkeling terreinen KRC Genk, baanwinkels*



Fragmentatie

Deze fragmentatie, ontstaan uit bovenvernoemde achtergrond, heeft tot gevolg dat (scherpe) ruimtelijke grenzen ontstaan in het projectgebied:

Enerzijds zijn ruimtelijke grenzen tussen woonentiteiten onderling sterk aanwezig

- * Contrast vanuit eigen, uniek systeem (ontsluiting, woontypologie, groenstructuur, schaal,...)
- * Functies verzwakken en worden missing links (kerk, hotels, recreatie, ...)
- * Nieuwe invullingen richten zich vooral op grote assen

vb. Duinenlaan snijdt 'Cité Industriële' en 'Cité-jardin' doormidden

Anderzijds zijn er de grenzen tussen woonenclaves en functionele entiteiten

- * Heel scherpe grenzen, hier zelf fysische barrières
- * Koud naast elkaar geplaatst, negatie omgeving door éénzijdig richten op interne organisatie en ontsluiting auto



Barrière Berm 'Mijnzetel' – 'Cité industrielle'

Barrière 'Scholencampus' – 'Cité jardin' HOEVENZAVELLAAN

Zoom Projectgebied

Dezelfde problematiek vertaalt zich ook in het projectgebied. Het terrein is opgebouwd uit onafgewerkte fragmenten (braakliggend deel), de oorspronkelijke scharnierfunctie is volledig weggevallen (centrumpositie afgezwakt), en nieuwe ontwikkelingen richten zich éézijdig op de autobereikbaarheid (pompstation, AD Delhaize en Nieuwe Kring).

Op dit schaalniveau worden de ruimtelijke gevolgen ook duidelijk concreet leesbaar:

- as-werking en centraliteit Onderwijslaan vervaagt (tov stedenbouwkundig plan Mijnzetel)
- linken naar omgeving vallen weg (nr. barrière mijnsite, verbinding station, noord-zuid over spoorweg)
- functies verliezen draagkracht
- functionele waarde door relatie tussen wonen en voorzieningen op projectgebied verzwakt





St-Jansschool

Het gebouw is verzakt door de mijnontginning, de toestand is gestabiliseerd maar de gevolgen van de verzakte dakstructuur zijn verzakte goten en een scheluw pannendak. Bijkomend is er op de zolder asbestisolatie voor de verwarmingsbuizen gebruikt.

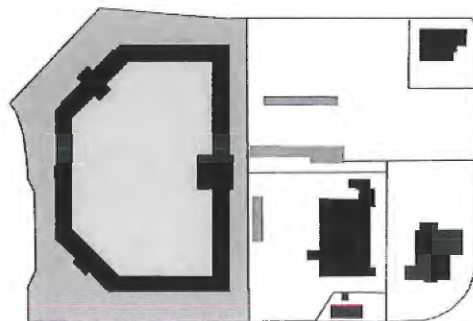
Het gebouw is niet geïsoleerd, noch muren, buitenschrijnwerk, vloer noch het dak. Dit heeft een zeer groot energieverbruik tot gevolg en is zeker geen duurzaam gebruik van energiebronnen.

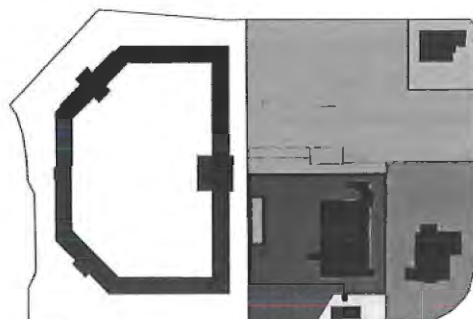
Er kan geen gebruik gemaakt worden van de zolders omdat de vloeren niet berekend zijn op een toelaatbare overlast van 300kg/m^2 .

Bij een aanpassing van de draagconstructie van de zoldervloeren is de kans zeer gering dat de funderingen deze bijkomende lasten kunnen dragen. Hiervoor is verder onderzoek van de funderingen nodig.

De kosten om van dit gebouw een aanvaardbaar casco te maken zijn groter dan het realiseren van een nieuwbouw.

Het gerenoveerde gebouw heeft dan slechts één bruikbare laag wat op een terrein van 2.2 ha een vloer/terrein index geeft van 0.20, wat economisch niet haalbaar is en wat naar ruimtegebruik zeer verslindend is en weinig duurzaam. Ter illustratie: door de inplanting van het gebouw is de bebouwde oppervlakte 20%, en is de open ruimte gelijkmatig verdeeld tussen buitenzijde en binnenzijde, 40% speelplaats en 40% onbruikbare voortuin.





Oude Kring

Dit gebouw is bouwfysisch volledig ontoereikend. Enkel de voorgevel kan in theorie behouden worden als scherm wanneer er voldoende afstand van genomen wordt. Voorwaarde is dan wel dat deze inschakelbaar is in de wenselijke fasering. Al snel bleek dit niet haalbaar gezien geopteerd is voor een gefaseerde nieuwbouw voor de school en de eigendomsstructuur van het projectgebied.

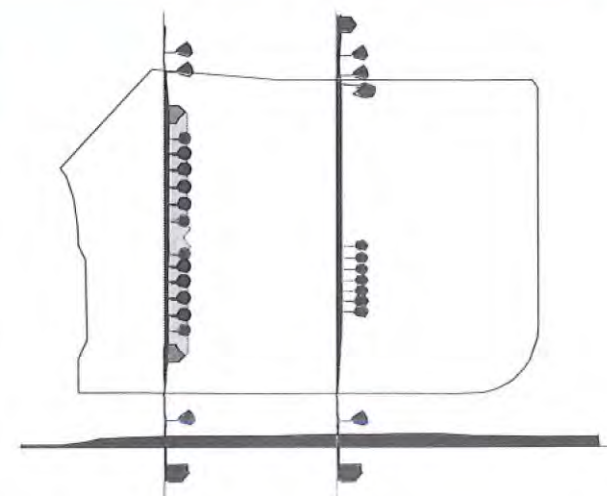
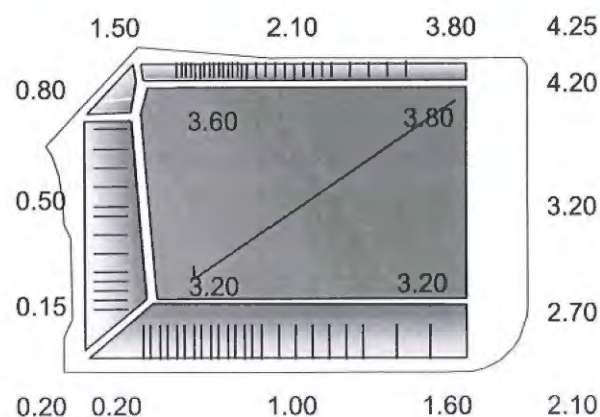
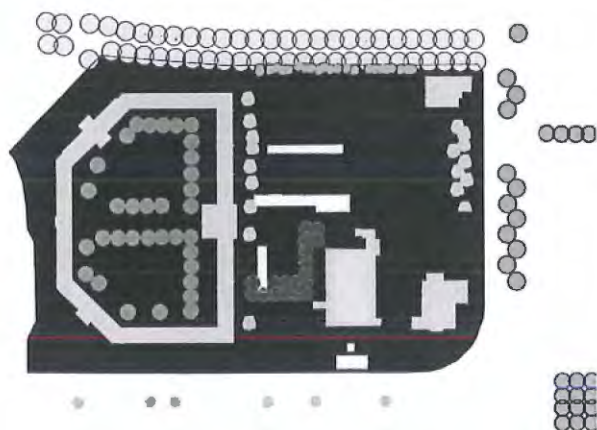
De knoop is uiteindelijk doorgehakt, naar analogie met voor het schoolgebouw, niet te vervallen in een geforceerd historiseren en bevriezen van fragmenten die weinig betekenis behouden in een nieuwe context.

Het gerestaureerde hoofdgebouw op het mijnterrein met burelen en balzaal is zinvol 'een zin' geven aan het verleden.

Nieuwe kring / Delhaize / benzinstation

Deze gebouwen zijn bouwfysisch nog aanvaardbaar maar is omwille van de weinig architecturale waarde niet weerhouden om te consolideren en lijken eerder aan vernieuwing toe wanneer ze volledig is afgeschreven. Deze vormen dan ook harde randvoorwaarden bij de fasering van het programma.

Zoom Projectgebied



Waardevolle boomgroepen / Beeldbepalende terreinverschillen

Het projectgebied wordt gekenmerkt door enkele boomgroepen die door hun massiviteit plekken definiëren en 'land-marks' vormen voor de omgeving. Nog opvallender zijn de niveauverschillen; het grootste deel van het gebied vormt een plateau, dat opgetrokken wordt tov van de omliggende straten. Het grootste niveauverschil ligt ten westen van het terrein, ter plaatste van de huidige St-Jansschool. Ter hoogte van de grens met de Duinenlaan is het verschil teruggelopen, de maaiveldhoogte komt overeen met het nivo van de openbare berm.



Ontwerpdoelstellingen - VISIE

Het gebied blijft strategisch: fysisch blijft het gelegen op het scharnierpunt tussen verschillende woonenclaves en functieclusters (nu en in de toekomst! Cfr. ontwikkeling bedrijvensite).

Doelstelling:

De scharnierfunctie op niveau van de wijk realiseren. Deze kan ingevoerd worden door het aftasten van de grenzen, meer bepaald relaties tussen de woonenclaves onderling en de woonenclaves en functionele entiteiten.



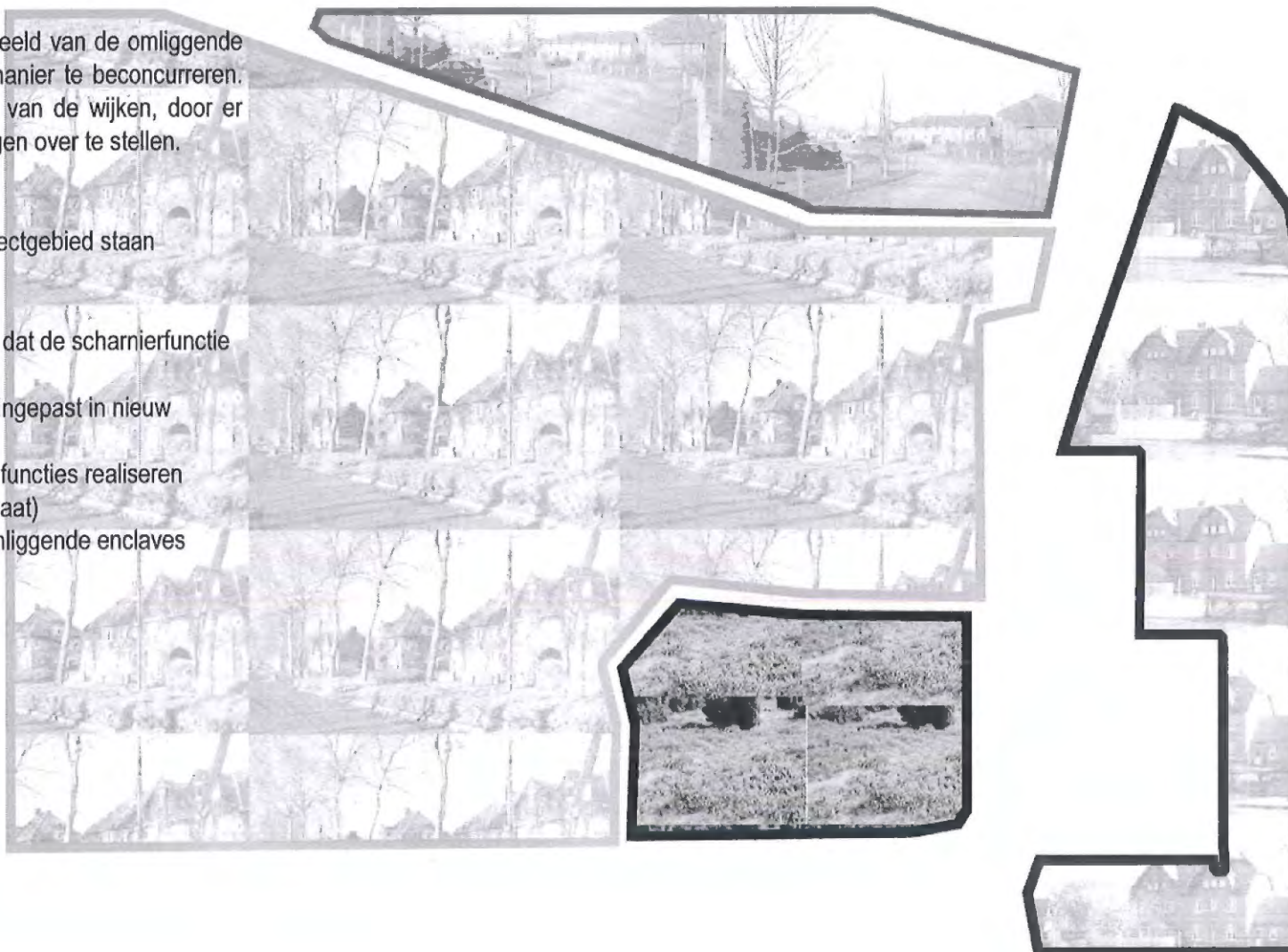
Ontwerpdoelstellingen - VISIE

Projectgebied tegenover woonenclaves

We kiezen ervoor om het sterk beeld van de omliggende woonenclaves op geen enkele manier te beconcurreren. We versterken het unieke beeld van de wijken, door er een ander karakteristiek beeld tegen over te stellen.

Voor de ontwikkeling van het projectgebied staan volgende doelstellingen voorop:

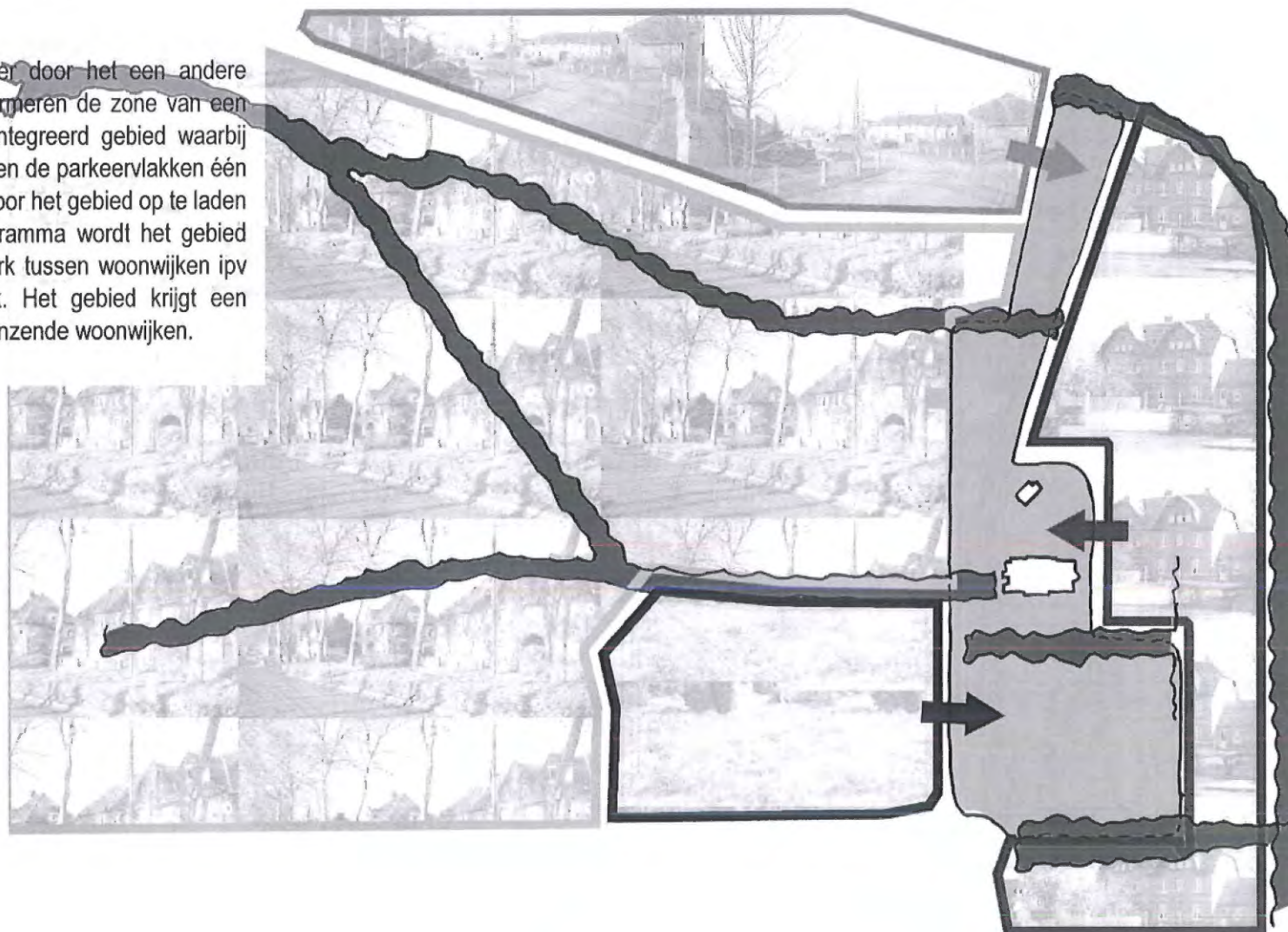
- Krachtig beeld invoeren dat de scharnierfunctie ondersteunt
- Knoopfunctie versterken ingepast in nieuw ontsluitings-systeem
- verweving tss wonen en functies realiseren (overgangen publiek - privaat)
- Woon-kwaliteiten van omliggende enclaves vertalen



Ontwerpdoelstellingen - VISIE

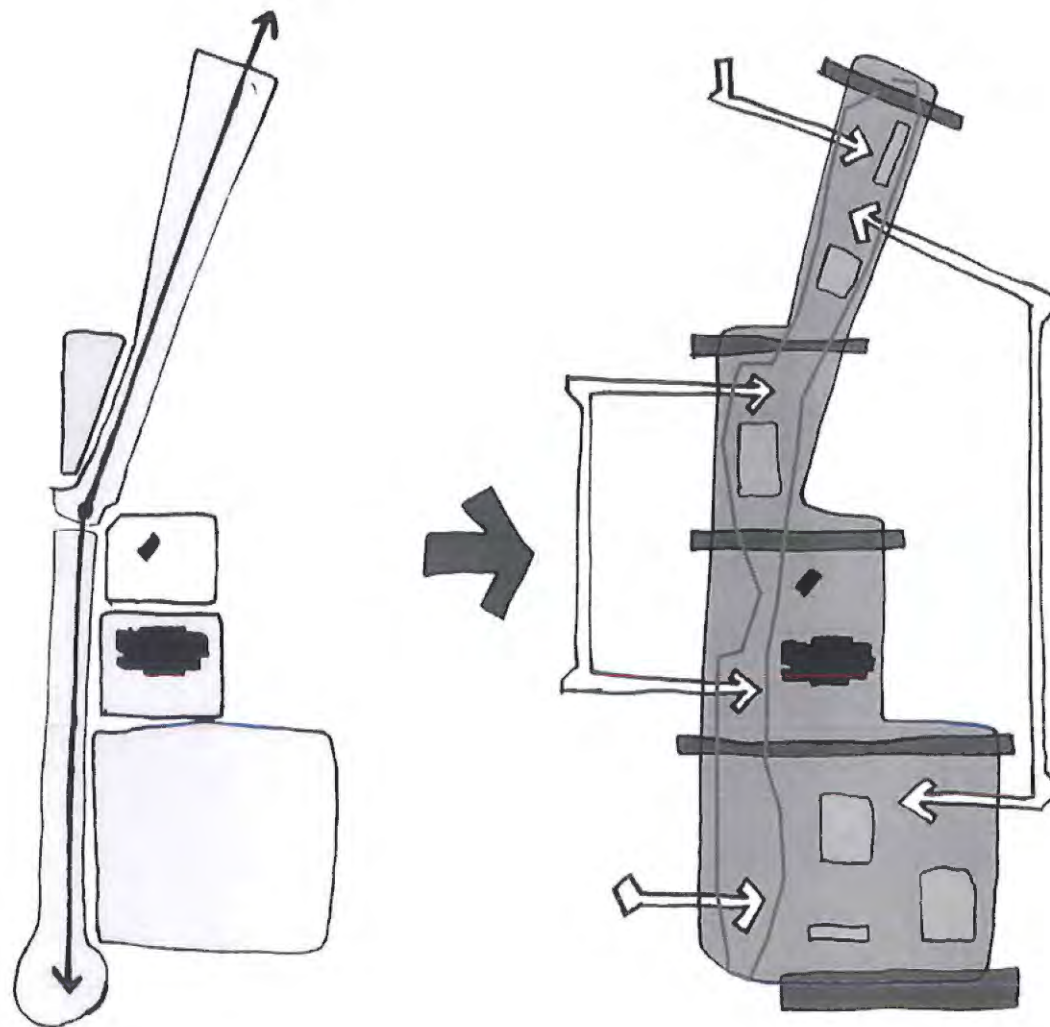
Projectgebied tegenover Duinenlaan

We maken het gebied centraler door het een andere betekenis te geven. We transformeren de zone van een restruimte tot een centraal geïntegreerd gebied waarbij het Park, zone rondom de Kerk en de parkeervlakken één uniforme behandeling krijgen. Door het gebied op te laden met een recreatief (sport) programma wordt het gebied een schakel in het zacht netwerk tussen woonwijken ipv ontsluitingsas voor KRC Genk. Het gebied krijgt een (verblijfs-)betekenis voor aangrenzende woonwijken.



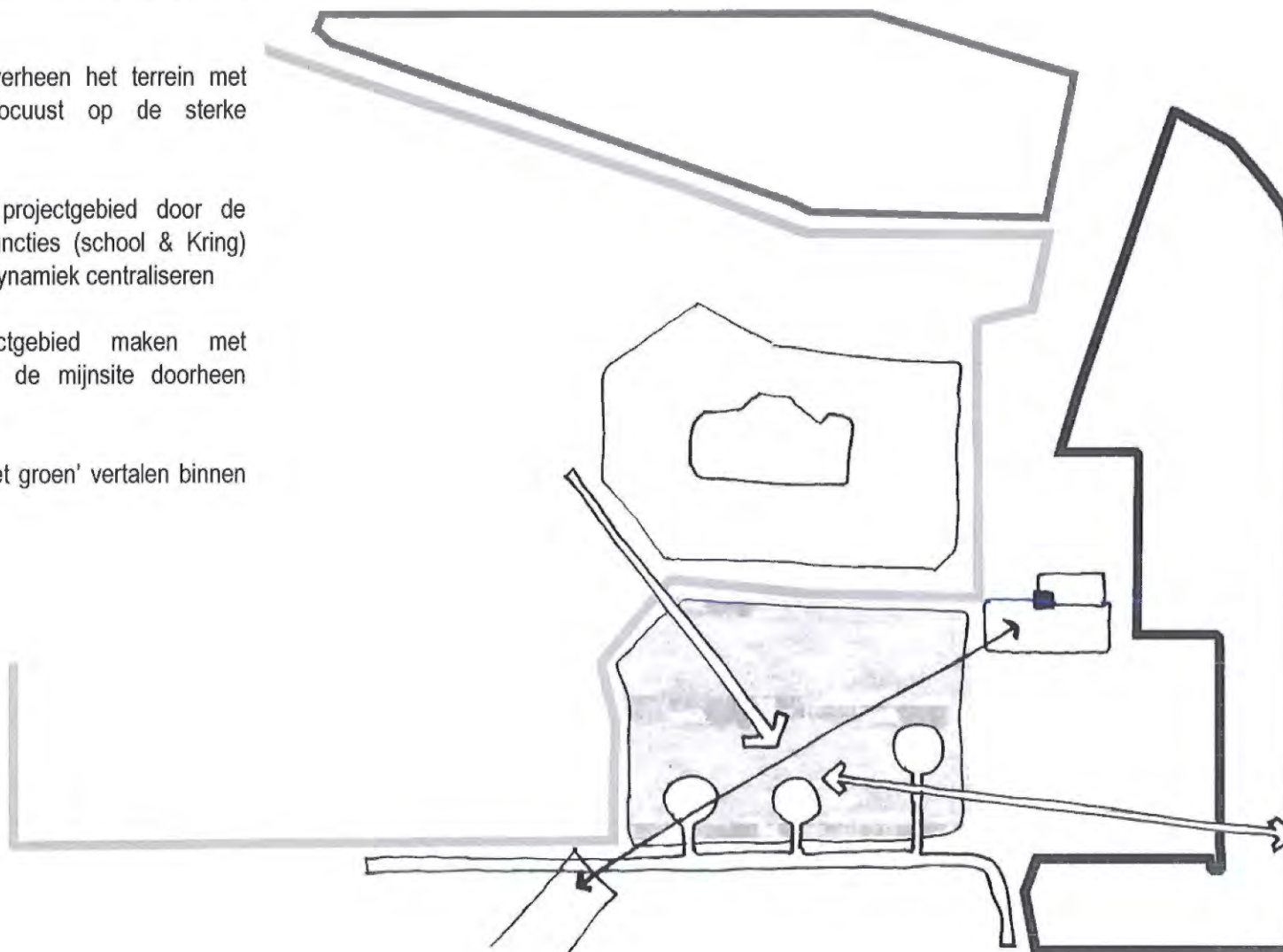
Ontwerpdoelstellingen – concepten Duinenlaan

- lappendeken van ruimtes en restruimtes samenvoegen tot één kwalitatief en homogene zone
- langse gerichtheid Duinenlaan transformeren naar dwarse gerichtheid op wijken
- ontsluitings-infrastructuur transformeren naar rondgaande park-way
- zacht netwerk tussen wijken / mijnsite uitbouwen doorheen de zone
- uitbreiden recreatie-infrastructuur over de gehele zone

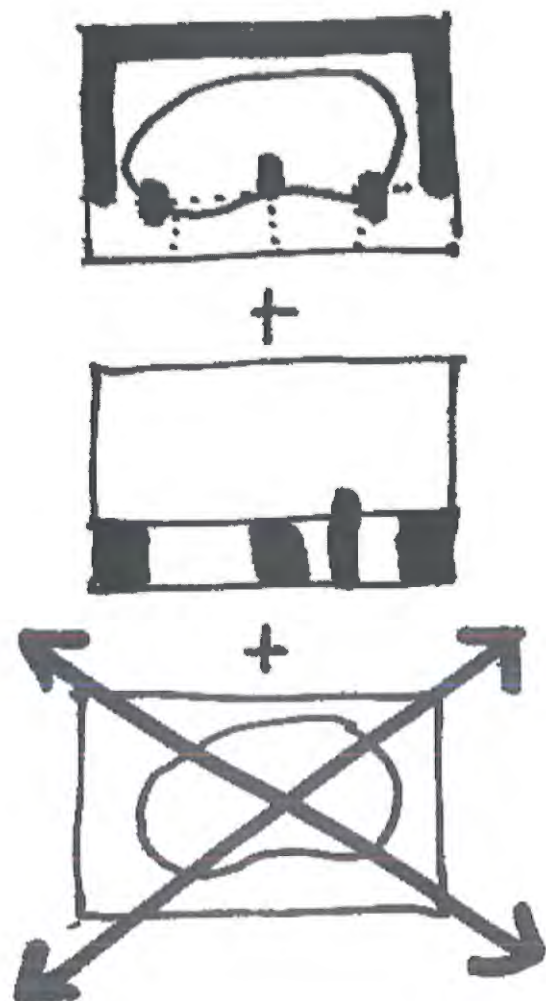


Ontwerpdoelstellingen - PROJECTGEBIED

- functies richten en koppelen aan ontsluitings-systeem van invalswegen
- koppeling van Stalenstraat overheen het terrein met centrumzone Duinenlaan, gefocust op de sterke beelddrager van de Kerk
- tuinwijk ophangen aan het projectgebied door de koppeling aan de bestaande functies (school & Kring) centraal op het projectgebied = dynamiek centraliseren
- verbinding van het projectgebied maken met toekomstige ontwikkelingen op de mijnsite doorheen centrumzone Duinenlaan
- kwaliteiten tuinwijk 'wonen in het groen' vertalen binnen projectgebied



Ontwerpdoelstellingen - CONCEPTEN



WOONGORDEL + VOORZIENINGEN-STRIP + GROENE BINNENKERN

We kiezen ervoor om het specifiek beeld van de tuinwijk op geen enkele manier te beconcurreren. Het beeld van de wijk wordt versterkt door er een ander beeld tegenover te stellen. De randen van het gebied worden afgewerkt naar de wijk toe zodat de Binnenlaan en Schoolstraat geflankeerd worden door gevelwanden. Er wordt als het ware een grootschalige container voor een nieuw landschaps- en microklimaat ontworpen: de U-vormige woonbebouwing richt zich naar het zuiden.

Het beeld van de gesloten gevelwand van de school wordt geïntegreerd en uitgewerkt. Niet de kleine korrel van de tuinwijk geldt als referentie, maar de school die grootschaliger is. Het bouwblok is penetreerbaar zoals de tuinwijk voor voetgangers. We brengen geen nieuwe straat in het gebied de verkeersafwikkeling gebeurt via de bestaande straten. De bestaande bebouwing kan functioneel niet behouden blijven; het behoud van fragmenten zou eerder anekdotisch werken dan herinnerend aan een collectief geheugen.

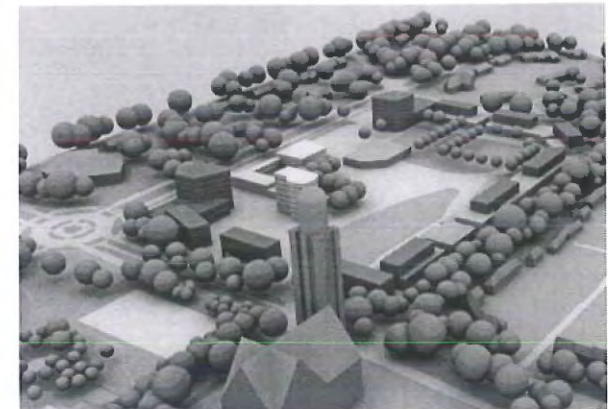
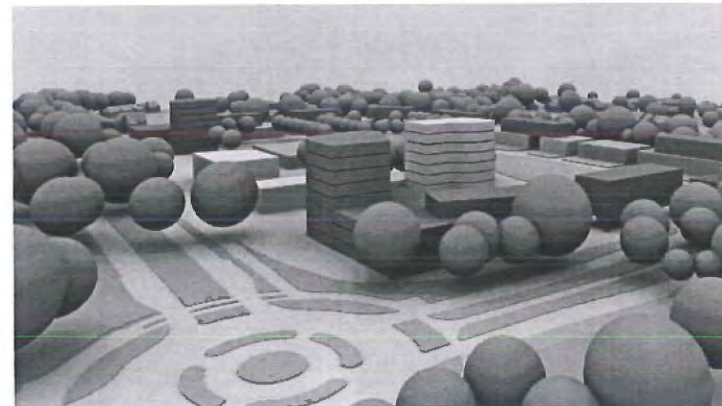
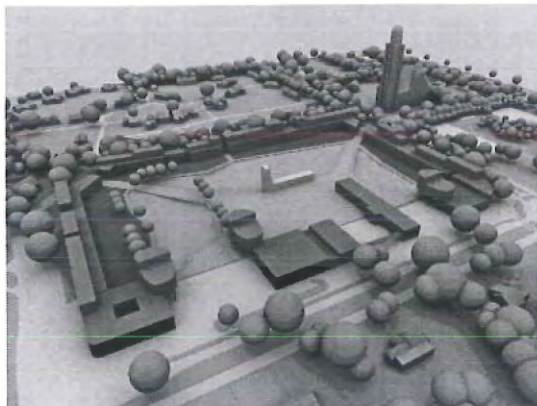
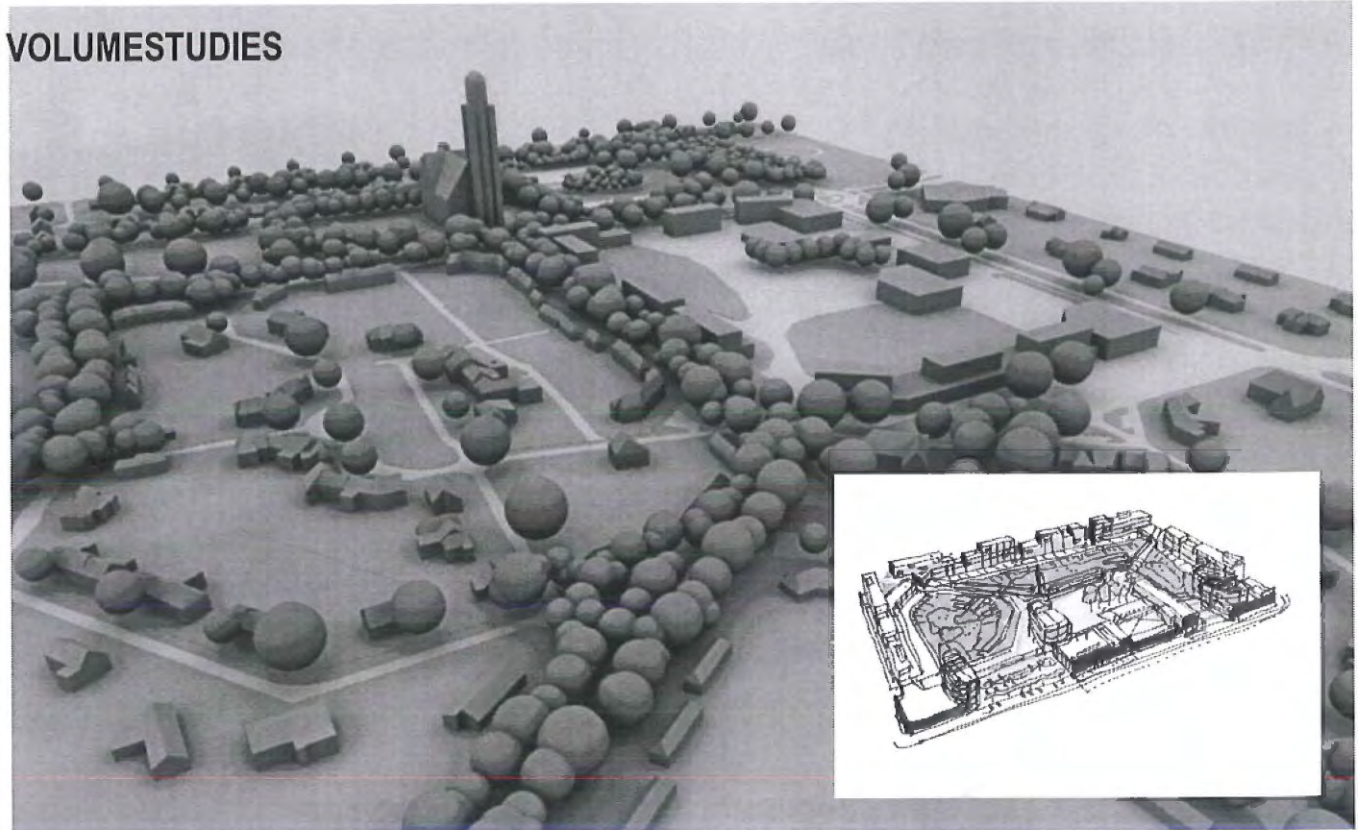
Er worden grondgebonden woningen voorzien met bovenop gestapelde duplexwoningen met voldoende private buitenruimte. Per cluster worden semi-private gemeenschappelijke buitenruimtes gevormd waar de verhouding van de opgedeelde speelplaats als leidraad geldt.

Publieke voorzieningen worden aan de Onderwijslaan gesitueerd, als grootschalige entiteiten gebonden in een strip met publieke tussenschakels. De tussenzones dienen telkens een dubbel gebruik te hebben. De zone tussen de school en de Kring fungeert als speelplaats voor de school en kan na schooltijd de buitenactiviteiten van de Kring opnemen.

Het principe van meervoudig gebruik wordt doorgetrokken in de parkeervoorzieningen. De klassieke parkeervlakken voor de baanwinkels worden vervangen door groene parkeervlakken die tussen de voorzieningen zijn gesitueerd en waar de zachte assen naar het binnengebied integraal onderdeel moeten van uitmaken.

Binnenin het projectgebied, kiezen we voor een ander "landschap".

ZOEKPROCES VIA SIMULATIES & VOLUMESTUDIES

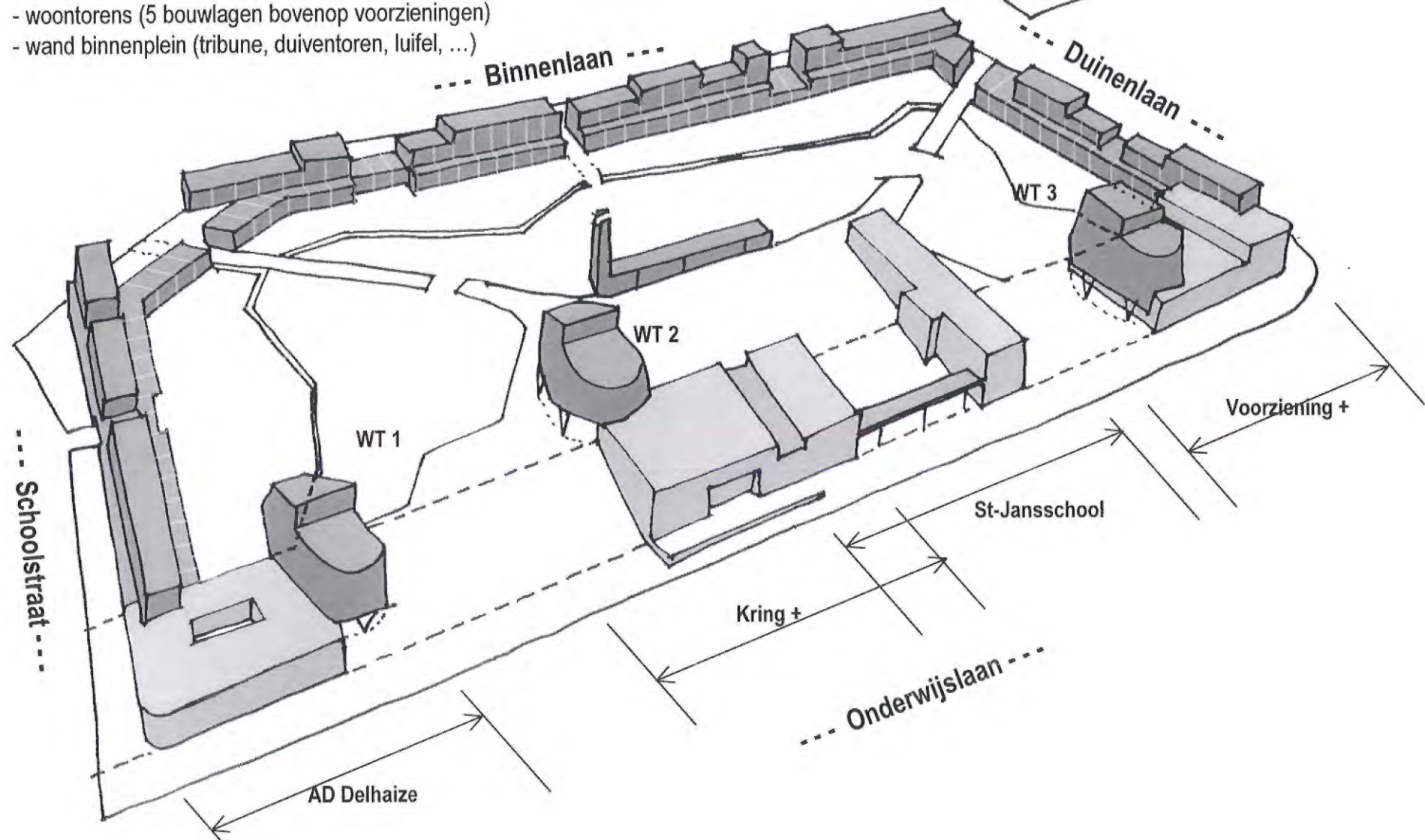




Deel 3 - UITWERKING

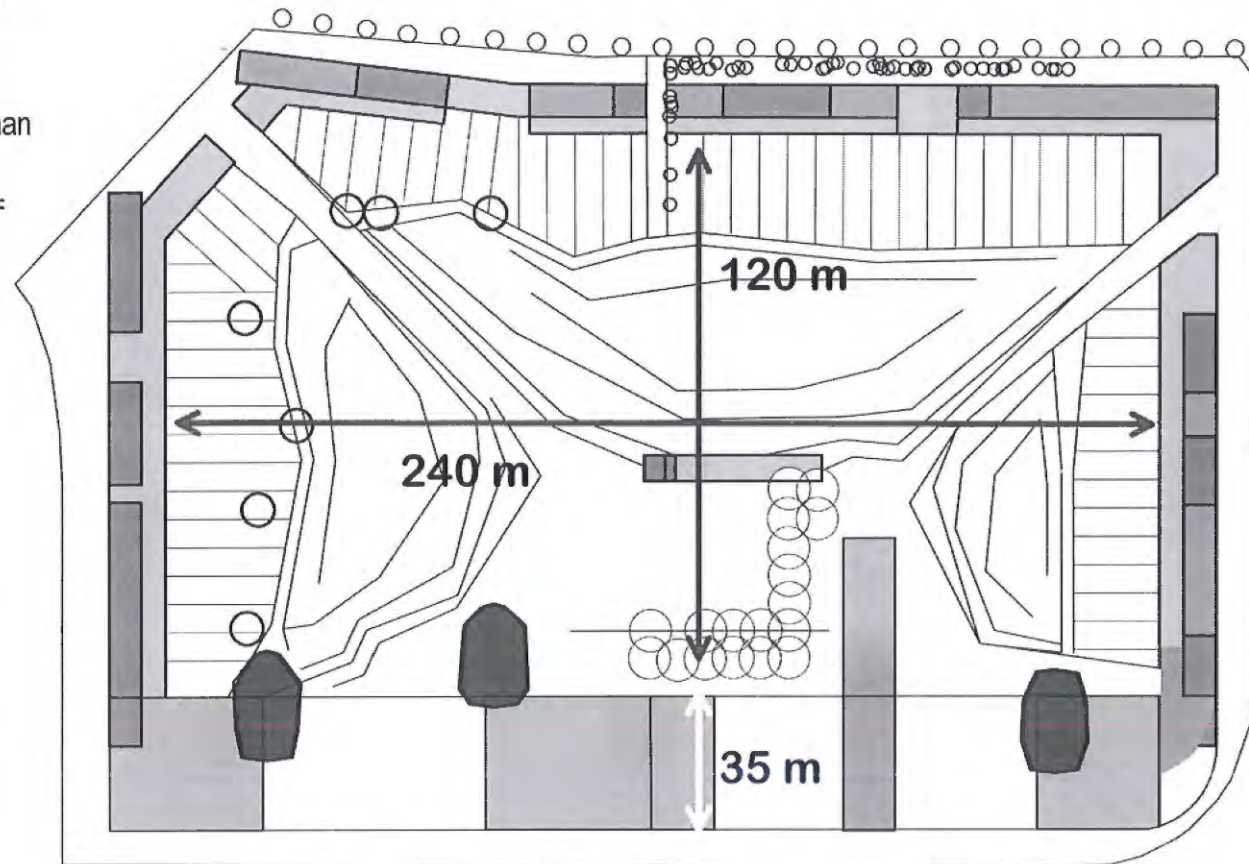
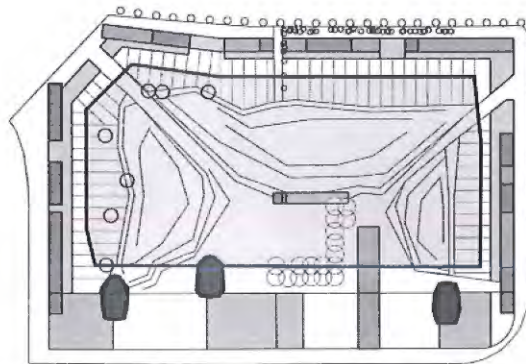
SCHEMA - BEBOUWINGSVOLUMES

- woongordel (2+2 bouwlagen)
- voorzieningenstrip
- woontorens (5 bouwlagen bovenop voorzieningen)
- wand binnenplein (tribune, duiventoren, luifel, ...)



SCHEMA - BEBOUWINGSVOLUMES

- oriëntatie woningengordel op zuiden
- oriëntatie voorzieningen-strip op Onderwijslaan
- de ervaring op hoogte vanaf 3de bouwlaag = deze van het volledige binnengebied

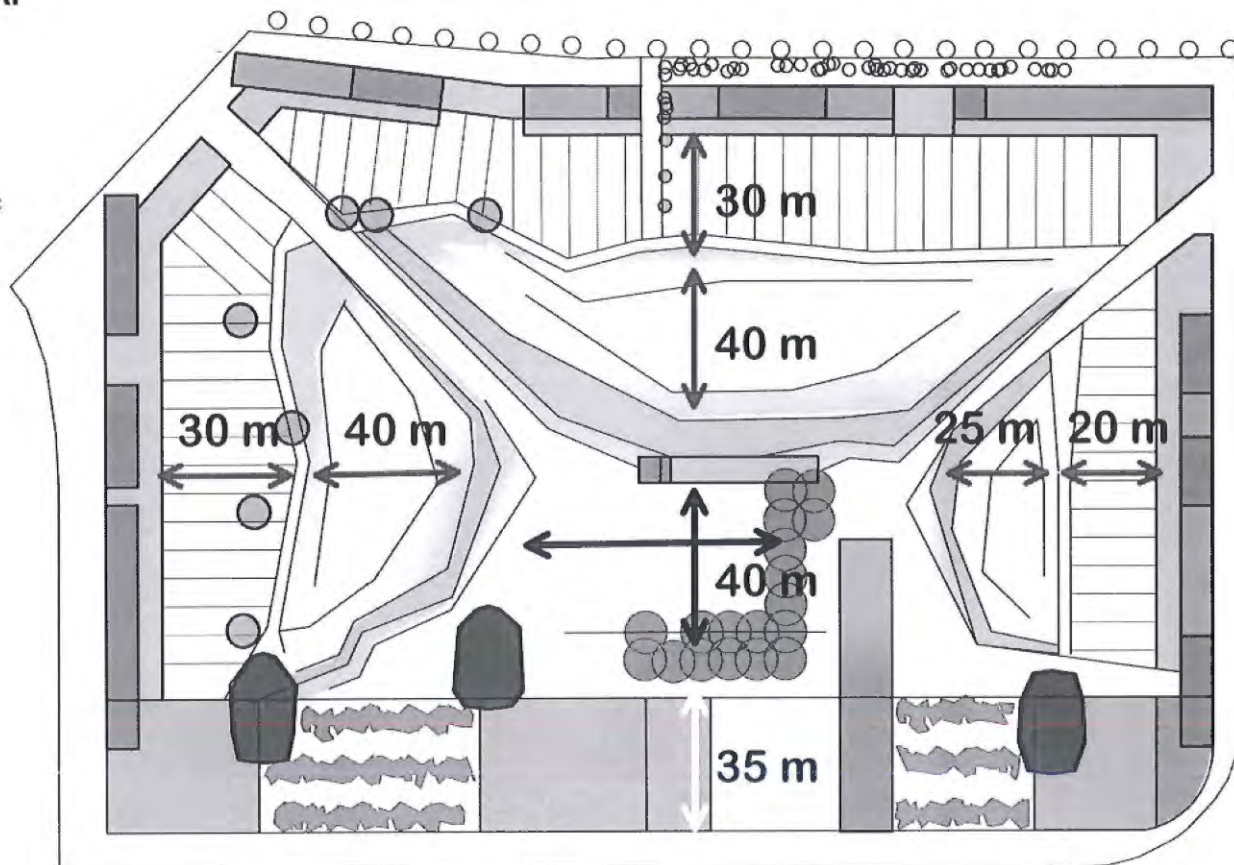
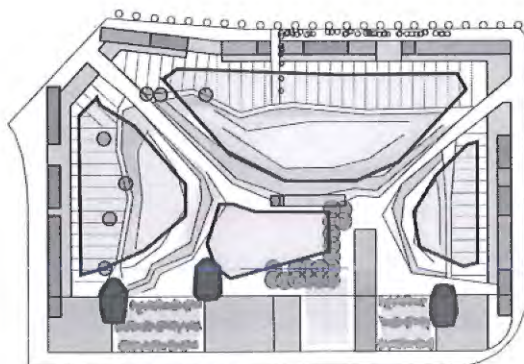


... ONDERWIJSLAAN ...



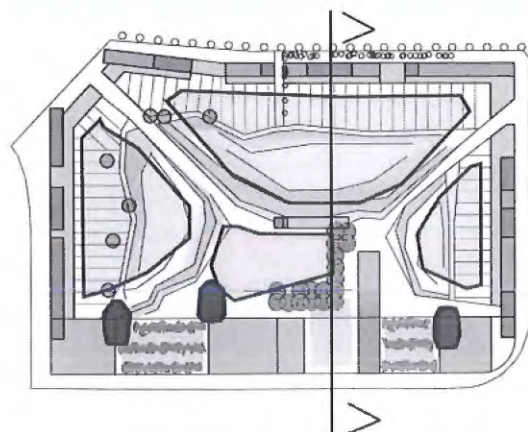
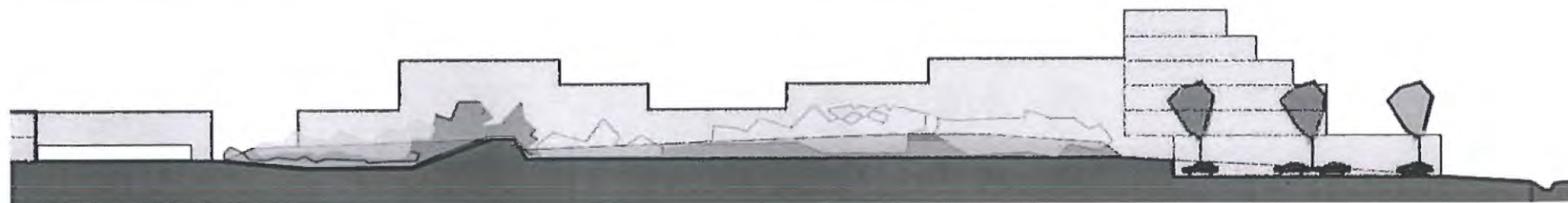
SCHEMA – VOLUMETRIE LANDSCHAP

- invoegen volumetrie in binnengebied
via landschap, reliëf en bomengroepen
- de ervaring op hoogte van het gelijkvloers =
private buitenruimte (tuin / terras)
+
collectieve ruimte
- referentie: deelruimte huidige St-Jansschool



... ONDERWIJSLAAN ...

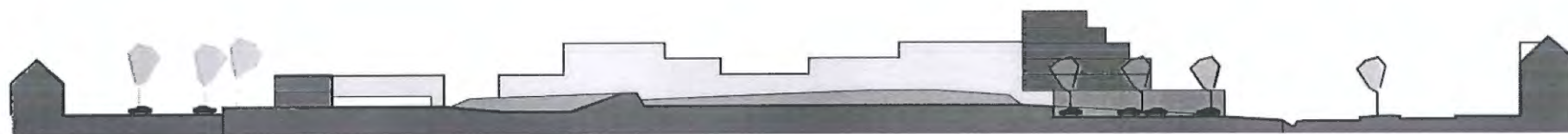
SCHEMA – VOLUMETRIE LANDSCHAP



* gesloten grondverzet

- afgraven parkeervlakken Onderwijslaan
- creatie taluds binnengebied
- extra reliëf door ter plekke afgraven en aanvullen

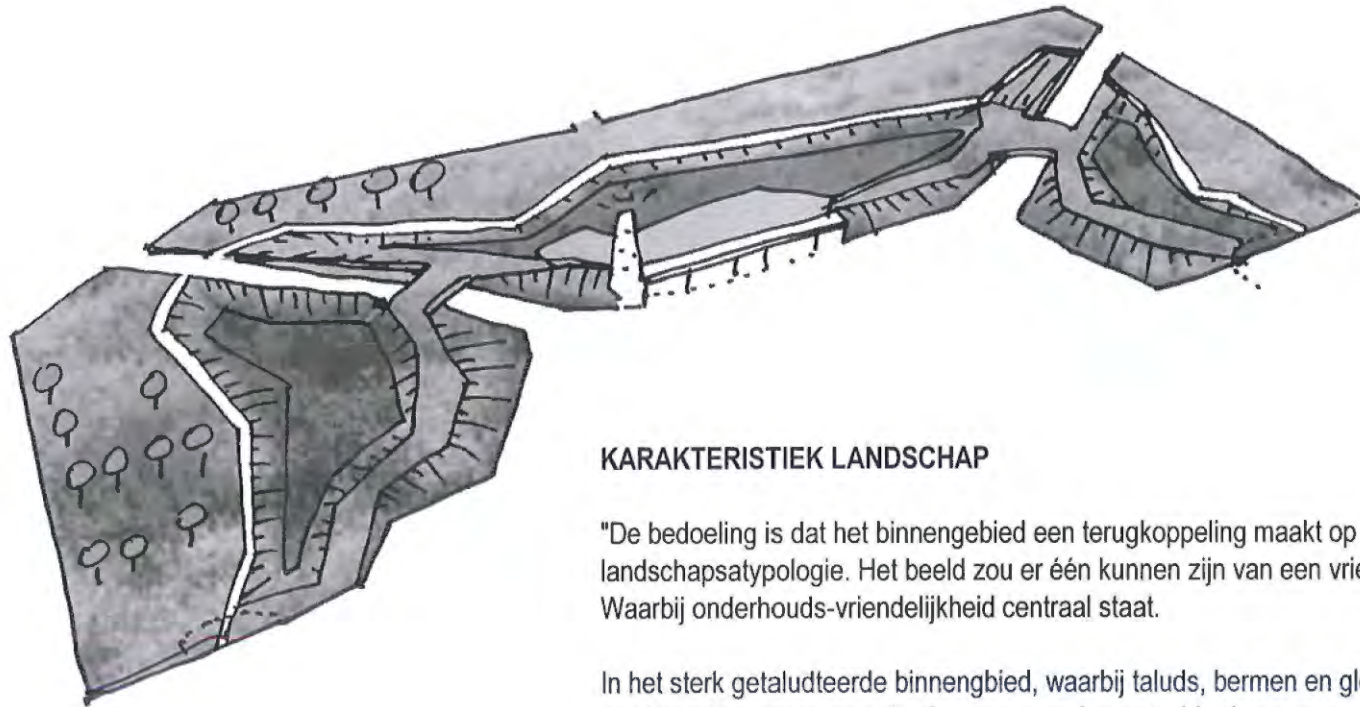
* geleidelijke zachte overgang private tuinen – pad – collectieve ruimte – publieke ruimte



-- BINNENLAAN --

-- ONDERWIJSLAAN --

SCHEMA – LANDSCHAP BINNENGEBIED



KARAKTERISTIEK LANDSCHAP

"De bedoeling is dat het binnengebied een terugkoppeling maakt op de oorspronkelijke (heide)-landschapstypologie. Het beeld zou er één kunnen zijn van een vriendelijk eco-brutalisme. Waarbij onderhouds-vriendelijkheid centraal staat.

In het sterk getaludteerde binnengebied, waarbij taluds, bermen en glooiingen gemaakt worden met het door de gebouwen vrijgekomen, grondverzetsaldo, kunnen verschillende functionele "nissen" worden geïntegreerd: speelplaatsjes voor diverse leeftijdsgroepen, zitplaatsen met een meer rustig karakter. De glooiingen kunnen daarbij ook een compartimeterende functie hebben.

Het beeld zou een complement kunnen zijn van de tuinstad-typologie die het gebied omringt. Het zou een eerder sober "natuurlijk" aandoend beeld zijn, dat wijsheid introduceert. Met "warme" kleuren. En met een relatief grote "overkijkbaarheid" op verdiepingniveau. De afscheidingen tussen tuinen, of eventueel met het binnengebied, zou met horizontaal takkenwerk kunnen gebeuren, hetgeen aansluit bij de vooropgestelde landschapstypologische beeldtaal."

i.s.m. Denis Dujardin, landschapsarchitect

REFERENTIEBEELDEN – LANDSCHAP BINNENGEBIED



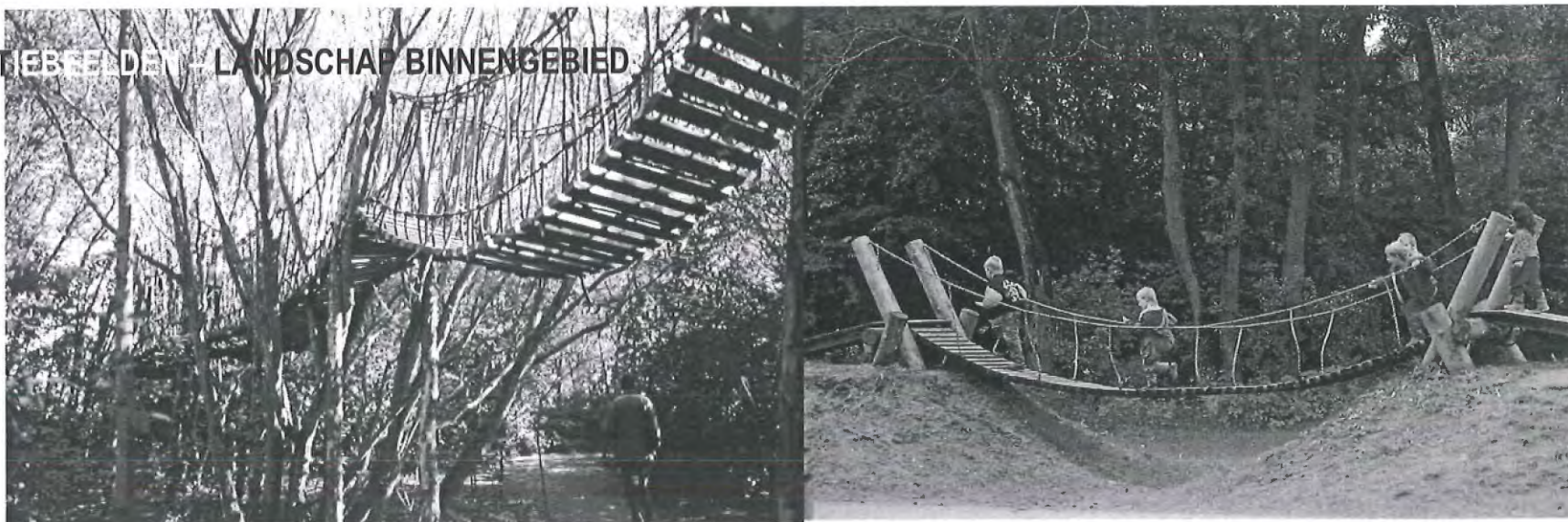
heidelandschappen, om de typologie te bepalen: Open laag struikgewas met verspreide bomen: Berken & Eiken !

REFERENTIEBEELDEN - LANDSCHAP BINNENGEBIED



heidelandschappen, om de typologie te bepalen: open laag struikgewas met verspreide bomen: Berken & Eiken !

REFERENTIEBEELDEN - LANDSCHAP BINNENGEBIED



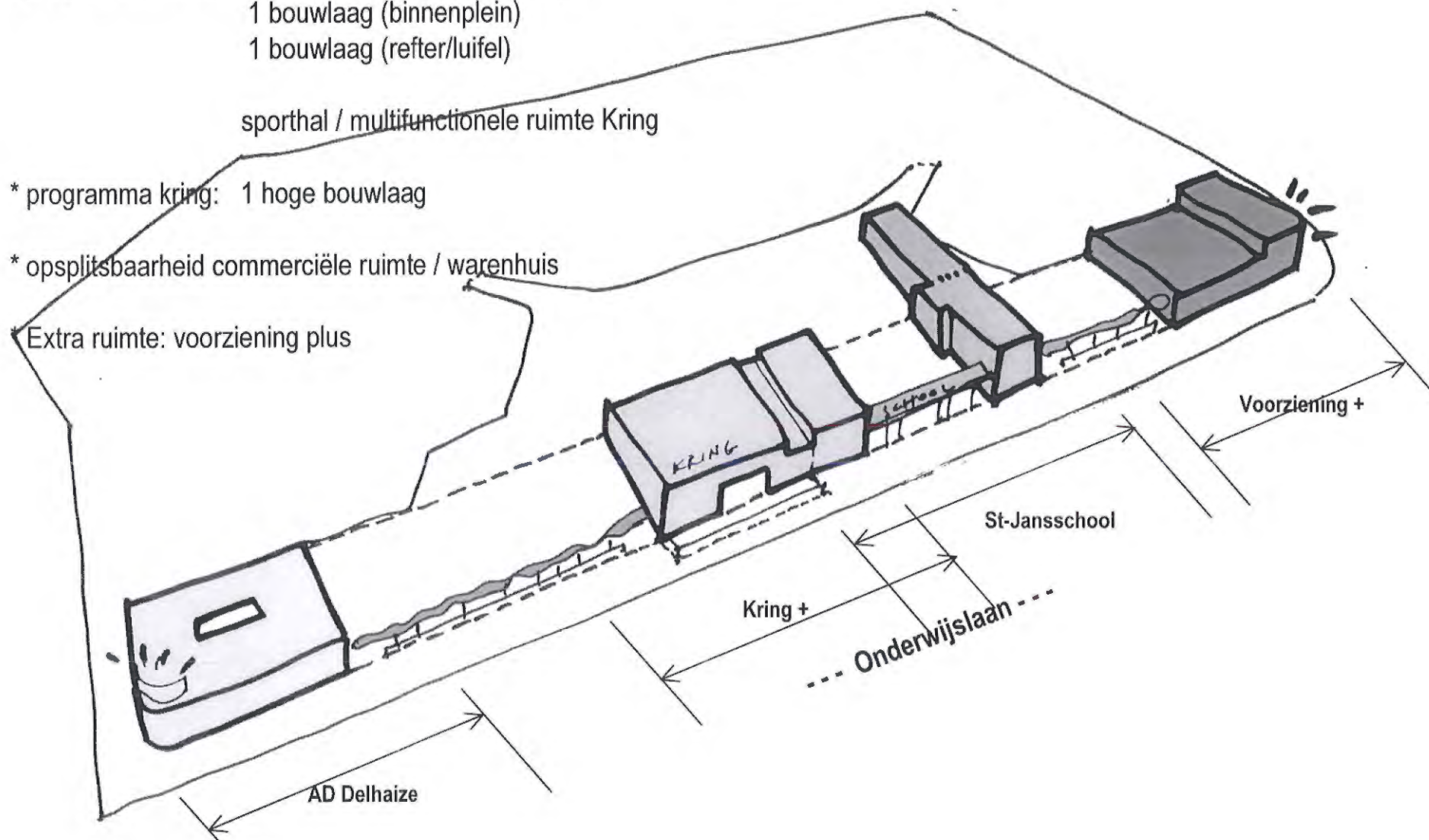
Invulling van het landschap met speelplekken voor kinderen en ontmoetingsruimtes (bouwbarbecue, lezen, zitten, ...)

SCHEMA - VOORZIENINGEN - STRIP

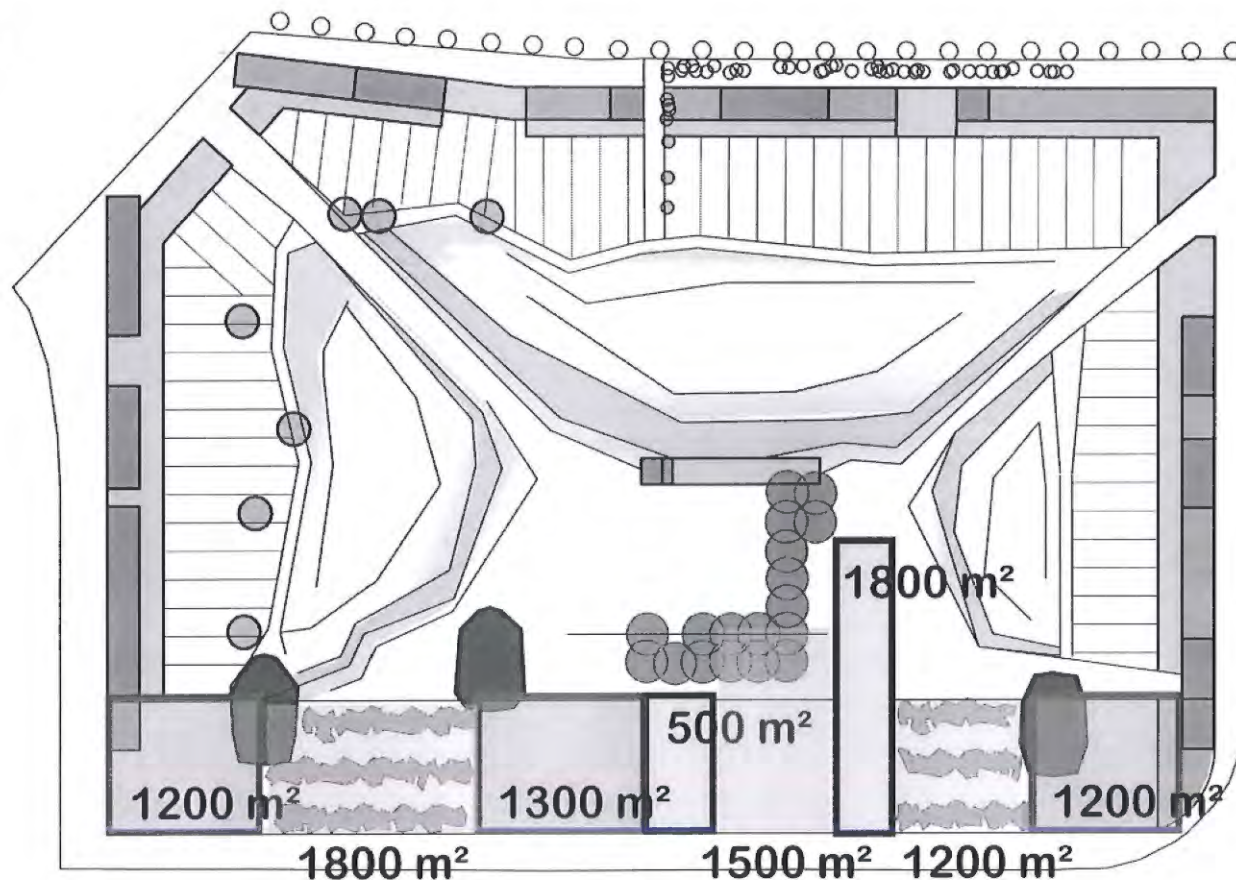
- * dubbel ruimtegebruik (Kring & St-Jansschool)
- * programma school: 3 bouwlagen (Onderwijslaan)
 - 1 bouwlaag (binnenplein)
 - 1 bouwlaag (refter/luifel)

sporthal / multifunctionele ruimte Kring

- * programma kring: 1 hoge bouwlaag
- * opsplitsbaarheid commerciële ruimte / warenhuis
- * Extra ruimte: voorziening plus



SCHEMA – VOORZIENINGEN STRIP

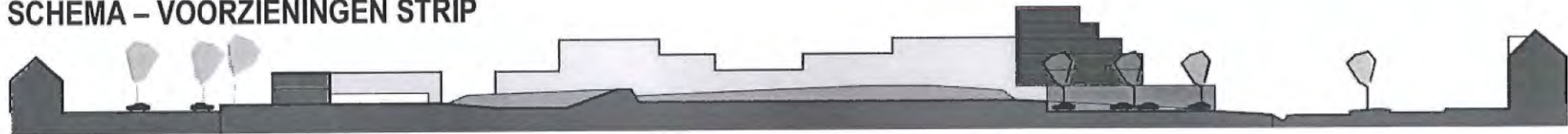


Basisopdeling volumes (4) en tussengebieden (3) gebaseerd op programma van oppervlaktes en verhoudingen publieke en collectieve buitenruimtes.

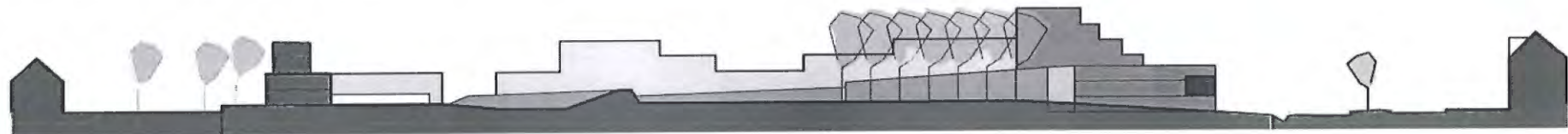
Bepaling oppervlaktes programma:
(basis met ruime marge voor flexibiliteit)

- | | | | |
|-----------------|--|------------|---|
| • St-Jansschool | → 2300 m ² | (sporthal) | < programma van wensen (Team Building b.v.) |
| • Kring | → 1150 m ² nr 1300 m ² | (sporthal) | < oppervlakte Nieuwe Kring |
| • AD Delhaize | → 600 m ² nr 1200 m ² | | < oppervlakte bestaande (ev. + 2de functie) |

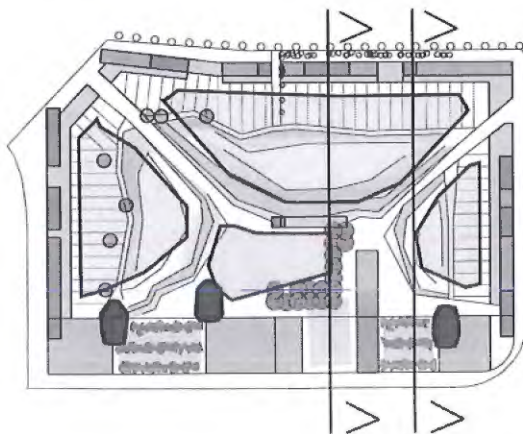
SCHEMA – VOORZIENINGEN STRIP



Snede doorheen parking tussen school en voorziening +



Snede doorheen speelplaats school



- gesloten grondverzet parkeervlakken & integratie doorsteken
- behoud reliëf & bomengroep aan speelplaats school
 - opdeling aantal bouwlagen
 - refter als luifel overdekte speelplaats
- woontorens gekoppeld aan strip met overzicht over
 - totaliteit binnengebied
 - mijnlandschap Waterschei

* woongordel op schaal van omliggende bebouwing & straten



-- BINNENLAAN --

-- ONDERWIJSLAAN --

SCHEMA – PUBLIEKE RUIMTE BINNENGEBIED

* dubbel ruimtegebruik (parking wonen / voorzieningen)

* scharnierfunctie school & kring (wijk / Stalenstraat / Onderwijslaan)

* opladen publieke ruimte met verwevenheid van functies

(wonen, commercieel, voorzieningen)

→ verschillende tijdstippen

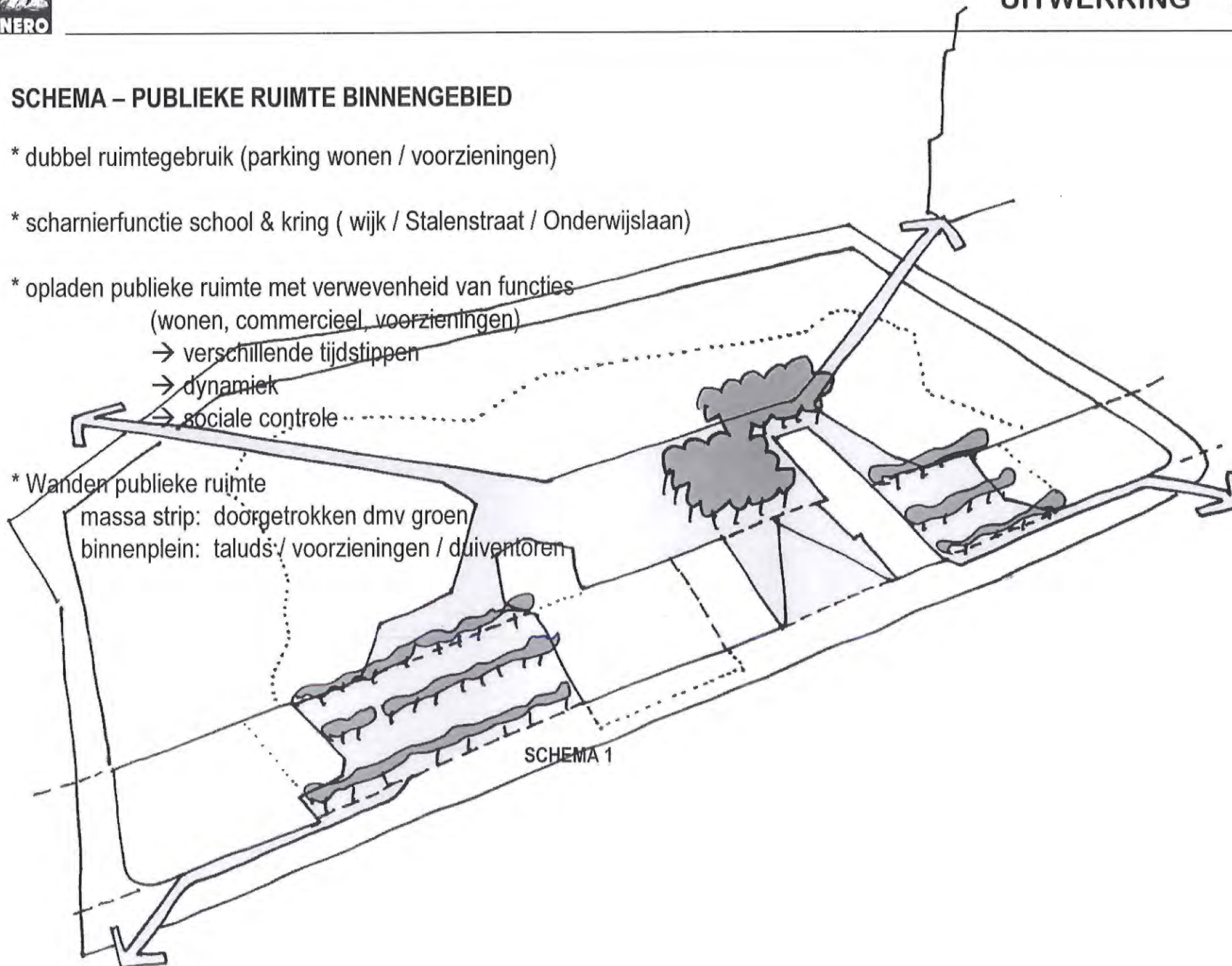
→ dynamiek

→ sociale controle

* Wanden publieke ruimte

massa strip: doorgetrokken dmv groen

binnenplein: taluds / voorzieningen / duiventoren



SCHEMA 1

REFERENTIES – PUBLIEKE RUIMTE BINNENGEBIED



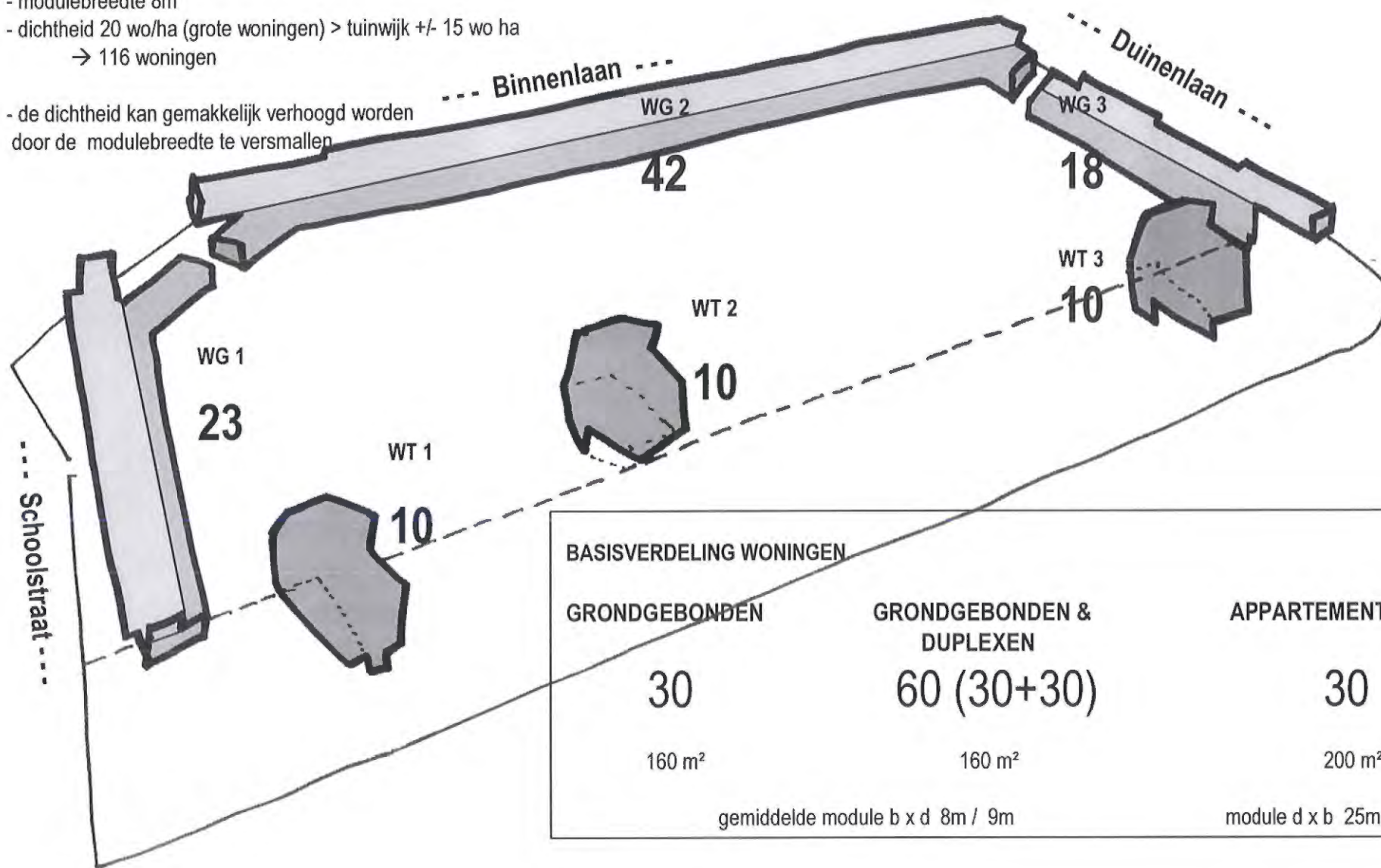
Schanskorven als begrenzing tussen collectieve ruimtes & publiek deel binnengebied



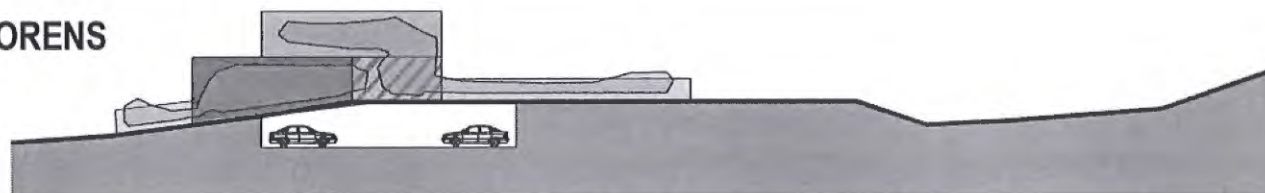
Voorbeelden duiventoren binnengebied

SCHEMA – WOONGORDEL EN WOONTORENS

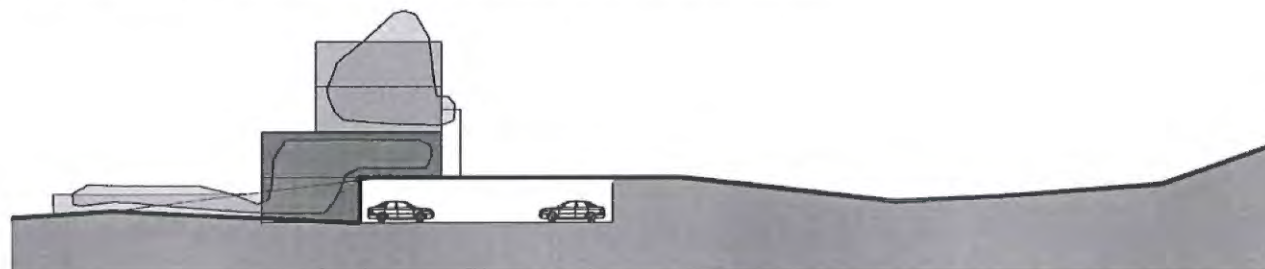
- modulebreedte 8m
- dichtheid 20 wo/ha (grote woningen) > tuinwijk +/- 15 wo ha
→ 116 woningen
- de dichtheid kan gemakkelijk verhoogd worden door de modulebreedte te versmallen



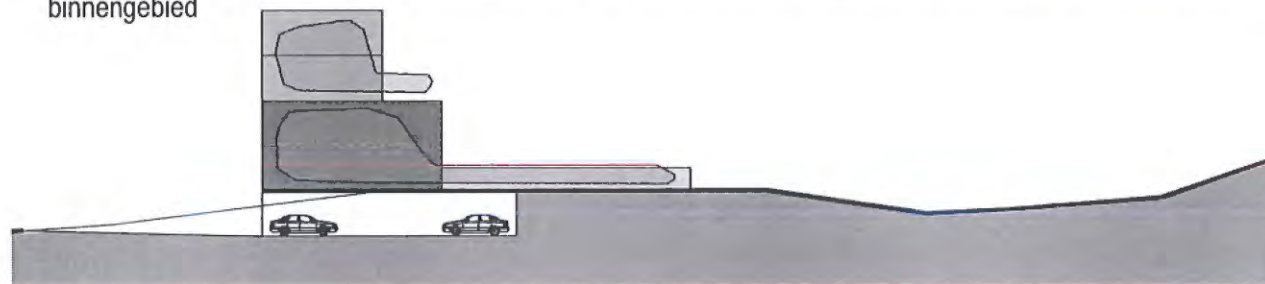
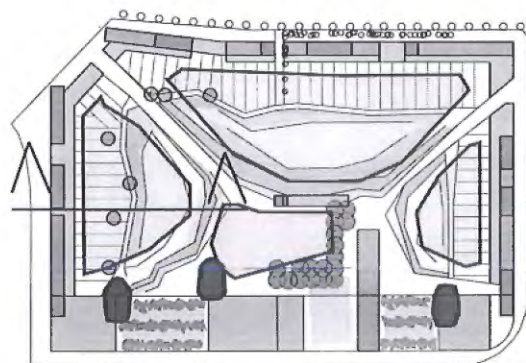
SCHEMA – WOONGORDEL EN WOONTORENS



Typologie 1 : geschakelde woningen met private tuinen langs beide zijden



Typologie 2: gestapelde woningen met private tuin grondgebonden woning & aansluiting op collectieve ruimte binnengebied

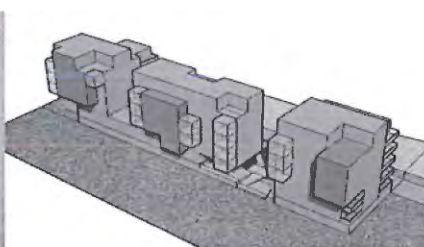


Basistypologie: gestapelde woningen met private tuin grondgebonden woning & terrasruimte duplexwoning

REFERENTIEBEELDEN – WOONGORDEL EN WOONTORENS

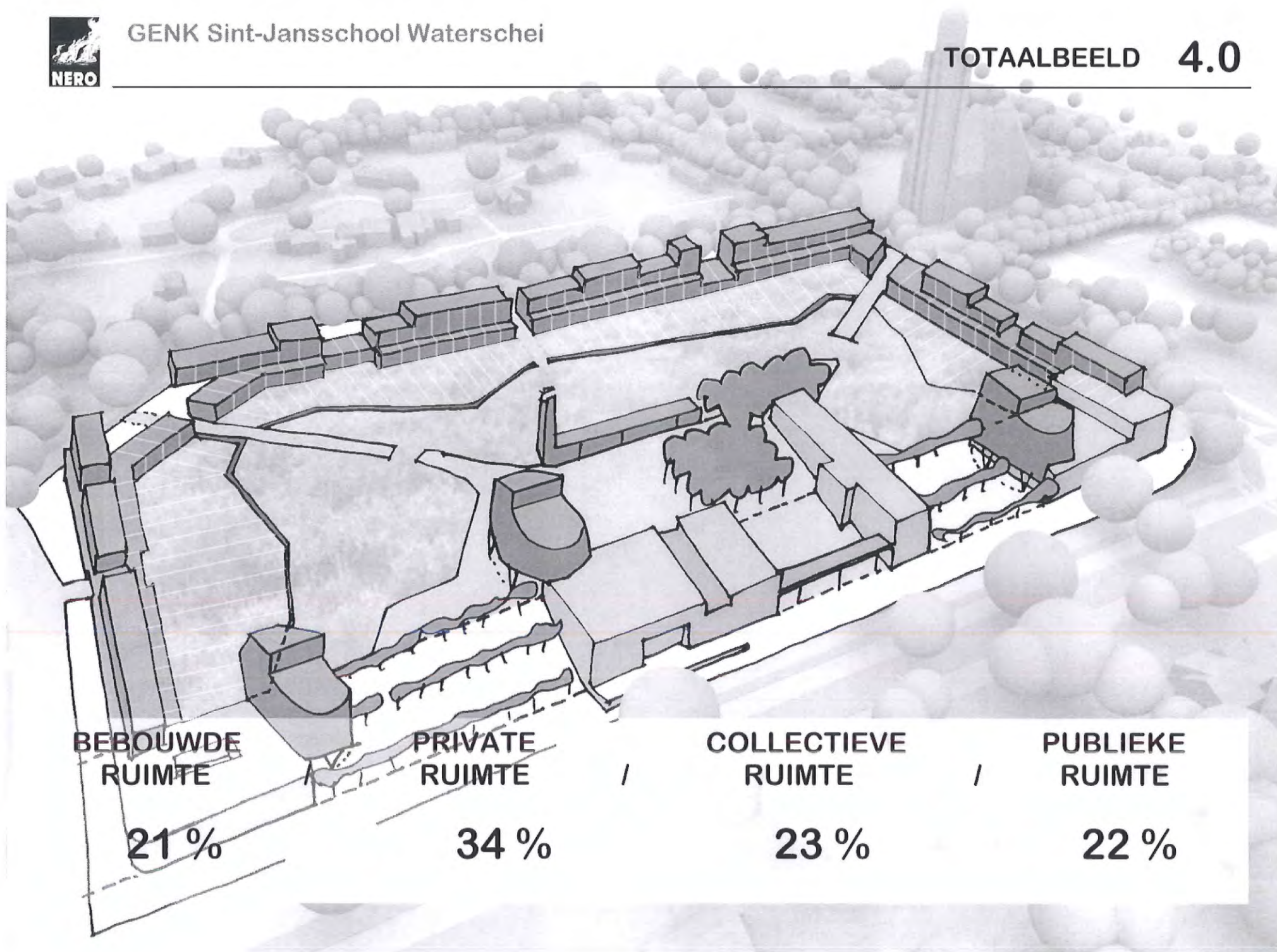


REFERENTIEBEELDEN – WOONGORDEL EN WOONTORENS





Deel 4 - TOTAALBEELD



« duurzame visie is gebaseerd op een integraal beleid met een sociaal, economisch en ecologisch draagvlak voor de woonconsumenten »

DUURZAAMHEID

duurzaam denken = geïntegreerd denken = denken op verschillende schaalniveaus
drie peilers : sociaal, economisch en ecologisch

Op STEDENBOUWKUNDIG vlak

- kleine footprint
- verweven van functies
- mobiliteit beperken
- vertrekken van de kwaliteiten van de plek
- openbaar domein is de meest democratische ruimte
- bewoner centraal; ontmoetingsplekken die sociaal contact bevorderen

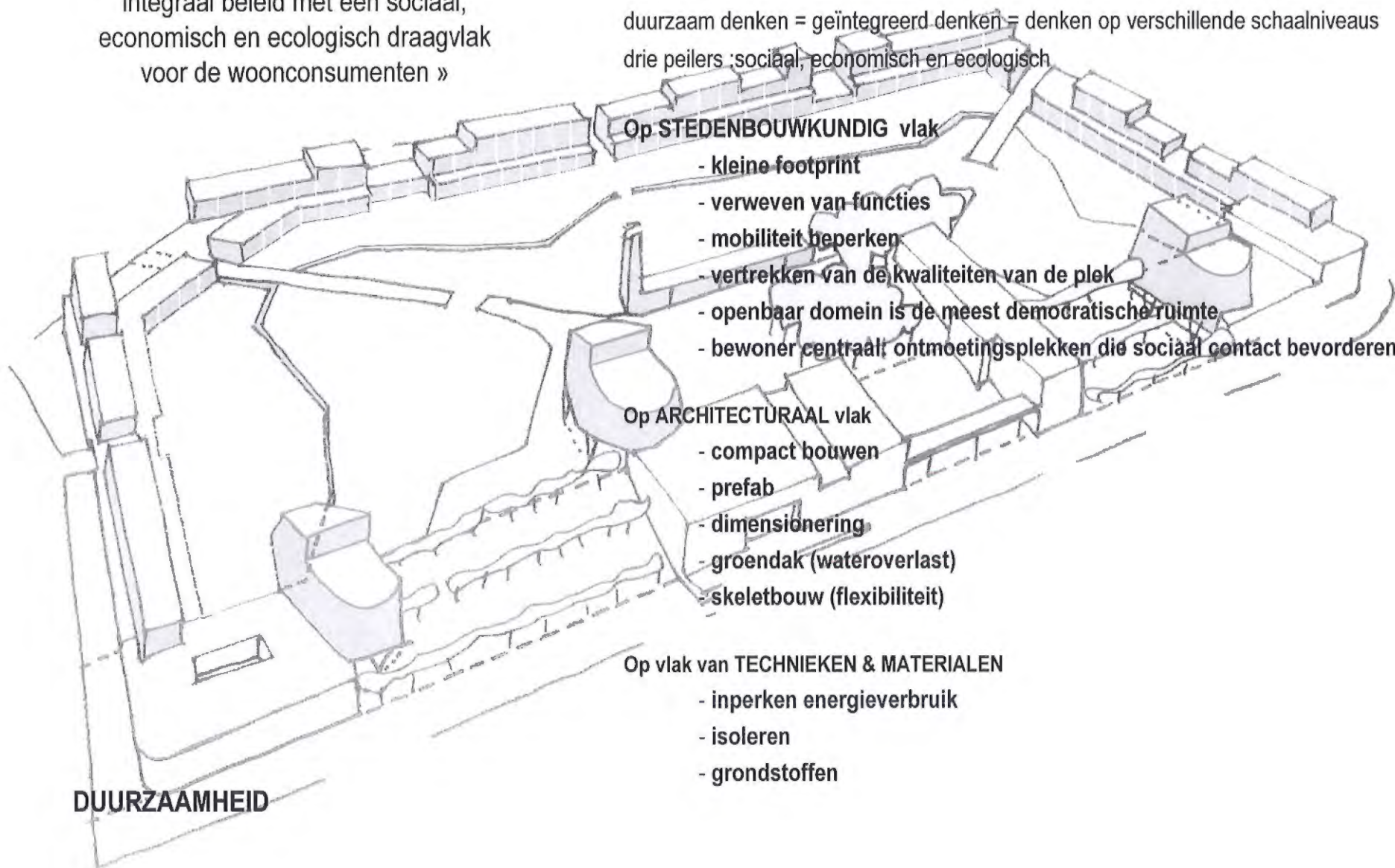
Op ARCHITECTURAAL vlak

- compact bouwen
- prefab
- dimensionering
- groendak (wateroverlast)
- skeletbouw (flexibiliteit)

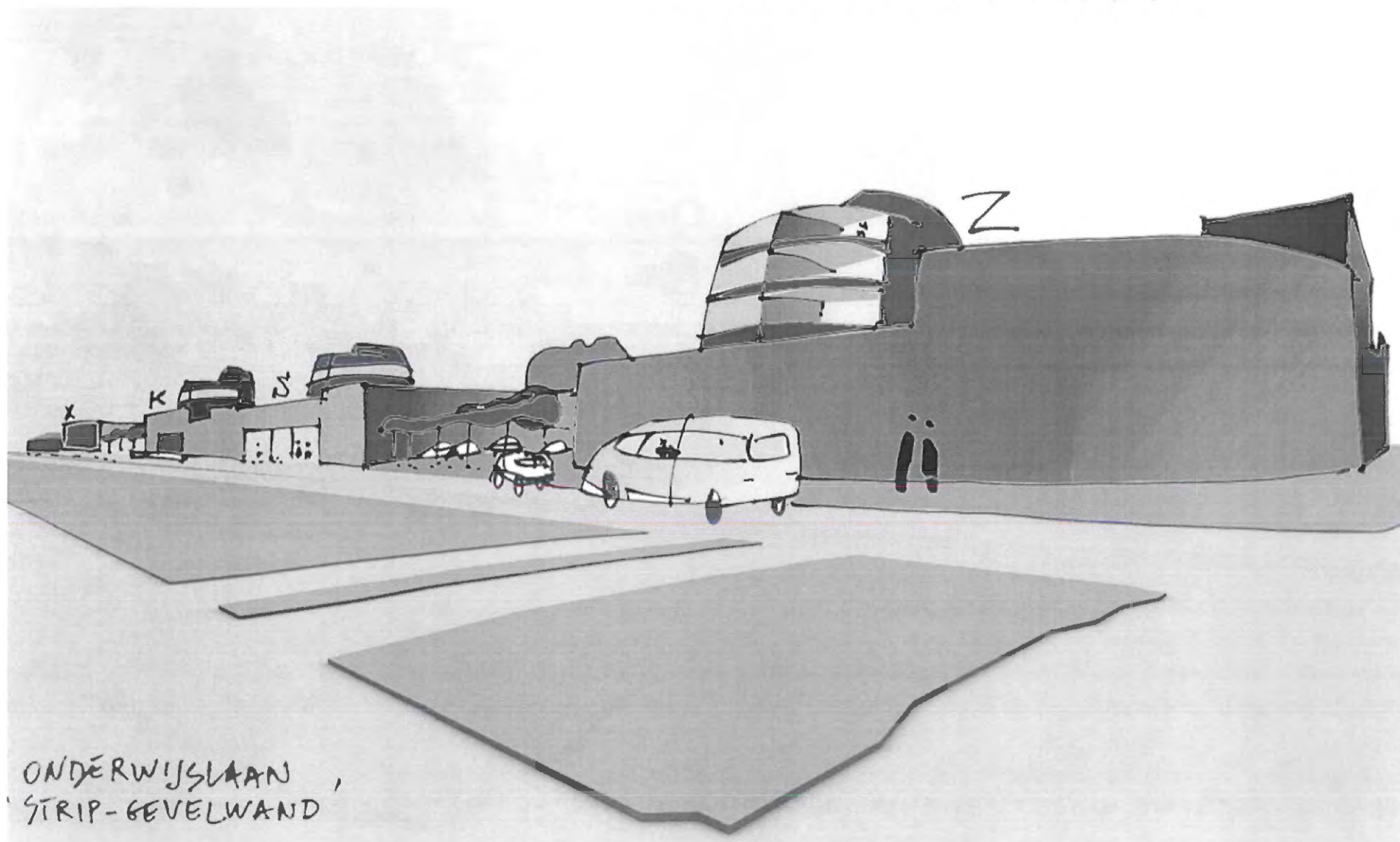
Op vlak van TECHNIEKEN & MATERIALEN

- inperken energieverbruik
- isoleren
- grondstoffen

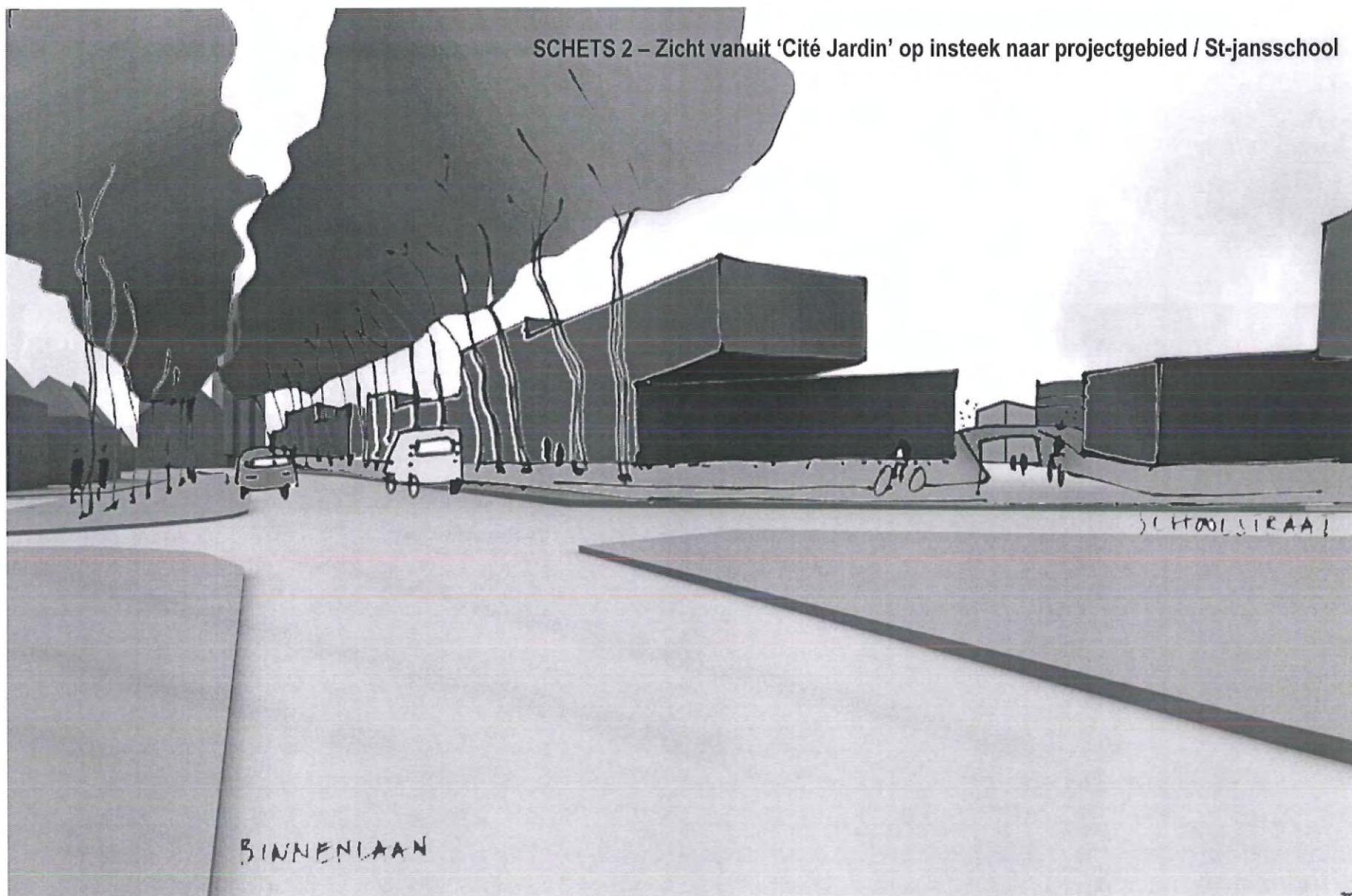
DUURZAAMHEID



SCHETS 1 – Zicht vanaf rotonde Onderwijslaan op projectgebied



SCHETS 2 – Zicht vanuit 'Cité Jardin' op insteek naar projectgebied / St-jansschool



SCHETS 3 - Zicht vanuit woontorens op Mijnlandschap Waterschei



TOTAALBEELD – PROJECT ST-JANSSCHOOL & OMGEVING - WATERSCHEI

